

## **Hogyan törölhető az ingatlan-nyilvántartásból a zálogjog, ha megsemmisül egy társasházi lakás?**

**Egy, a bírósági határozatok gyűjteményében megjelent Kúriai határozat szerint a társasházi lakás megsemmisülése (elbontása) nem eredményezi a zálogjog automatikus megszűnését, az ugyanis csak bizonyos előfeltételek teljesülése esetén lesz törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.**

Az említett perben társasházi ingatlanokat bonttattak el azok életveszélyes állapota miatt, majd kérték a társasházi ingatlanra bejegyzett zálogjog törlését, azt gondolván, hogy a zálogtárgy elpusztulásával a zálogjog is megszűnt. A kérdés, amelyre a bíróságok keresték a választ, az, hogy megtarthatja-e a zálogtárgy mivoltát egy tárgy abban az esetben, ha a zálogjog alapítását követően olyan mértékű változáson megy keresztül, amely állapotában már nem alkalmas a zálogtárgyhoz kapcsolódó biztosíték jellegű funkciók betöltésére.

Az első és másodfokú bíróság elutasította a zálogjog törlésére irányuló keresetet, ahogy azt a vizontkeresetet is, amely arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az elbontást kezdeményezőt, azaz a felperest, a zálogtárgy állagának helyreállítására. A bíróságok és a Kúria is egyetértett abban, hogy ha a zálogkötelezett az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos köteletségének nem tesz eleget, arra nem kötelezhető, **és a zálogjogosult sem lesz jogosult az eredeti állapot helyreállítására, hanem a zálogjogosult számára csak a kielégítési jog gyakorlása nyílik meg.** Kérdés azonban, hogy az ingatlan megsemmisülése esetén a változás az ingatlan-nyilvántartásban hogyan vezethető át és miként alakul az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlant terhelő jogok sorsa.

**A Kúria határozata szerint a társasházi külön tulajdonban álló ingatlan megsemmisülése esetén az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányad a tulajdonostársat továbbra is megilleti** (Kúria Pfv.I.20.756/2013/7.). Ennek megfelelően, amennyiben a cél a perbeli ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése, akkor ezt meg kell előznie az azokhoz tartozó közös tulajdon megszüntetésének, amely során figyelemmel kell lenni az alperesek jelzálogjogára is. Más szóval, **a kialakult állapot jogi rendezésére csak egységesen, az önálló jogi státusz megszüntetésével, az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad sorsának rendezésével együtt kerülhet sor.**

Mivel a tulajdoni különlap II. része tartalmazza a közös tulajdonban lévő részekből az öröklakás tulajdonosát megillető tulajdoni hányadot, ezért az csak úgy szüntethető meg, ha a közös tulajdoni hányad is megszűnik. Ebből következően nagyon fontos, hogy a keresetnek tartalmaznia kell az ingatlan tulajdoni külön lapja megszüntetésére irányuló kérelem mellett a közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmet is.

Ha a társasházi közös tulajdonba tartozó földrészlet osztható, akkor elvileg nem kizárt a közös tulajdon természetben való megszüntetése, annak hiányában azonban a kérelem csak arra irányulhat, hogy a bíróság a megszűnt külön tulajdoni ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadot megváltás ellenében adja a többi tulajdonostárs tulajdonába. Az így kialakuló viszonyokat a társasházi alapító okiratban is át kell vezetetni, amelyből következően a keresetben az alapító okirat olyan tartalmú módosítását is kérni kell, amelynek eredményeképpen a megszerzett tulajdoni hányadok az egyes külön tulajdoni lapon nyilvántartott önálló ingatlanokhoz rendelhetők és a megváltozott tulajdoni és természetbeni viszonyok az ingatlan-nyilvántartásban átvezethetők.