

Ingatlan-nyilvántartás: Könnyebbé válik az ingatlanok tehermentesítése

A ranghely új szabálya

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során az egy helyrajzi számra beadott ügyek rangsorát a földhivatalhoz benyújtott kérelem érkeztetési, más néven iktatási időpontja határozza meg. Korábban problémát okozott, ha egy jelzálogjoggal terhelt ingatlan esetén a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem került elsőként beadásra, majd ezt követte az ingatlanon fennálló jelzálogjog törlése iránti kérelem. A földhivatal ugyanis a beérkezett kérelmeket az iktatási időpont szerinti sorrendben bírálja el. Ilyen esetben a jelzálogjog törlését előre kellett hozni, ami kizárólag ranghelycsere útján volt lehetséges. Az eljárás nem egyszerű, mert a rangsor valamennyi érdekelt közokiratba, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt hozzájárulása alapján módosítható.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény új, 7.§ (5) bekezdése azonban jelentős változást hoz az ingatlanok tehermentesítését illetően. **Az új szabály szerint ugyanis 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.** Ez azt jelenti, hogy a zálogjog és a végrehajtási jog törlése az egyes kérelmek iktatási időpontjára tekintet nélkül kezdeményezhető az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, ranghelycserére tehát ilyen esetben nincs szükség.

Eljárásjogi joghézag megszüntetése a bejegyzések törlése esetében

Az ingatlan-nyilvántartási törvény módosítása kapcsán még egy fontos változásra szeretnénk felhívni a figyelmet, ami főleg eljárásjogi szempontból releváns. A törvény korábbi szövege nem tartalmazott megfelelő eljárási szabályt arra az esetre, hogy a már bejegyzett jogok törlésekor mi a követendő eljárás, a törölt jogon alapuló további bejegyzéseket vizsgálja-e a földhivatal. A törvény módosítása ezt a joghézagot szünteti meg egy, a jogorvoslati eljárásokban már bevett eljárásrend kiterjesztésével. Így arról rendelkezik, hogy a törlésről rendelkező határozat hatálya a bejegyzésen alapuló további bejegyzésekre a törvény erejénél fogva kiterjed abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére azért kerül sor, mert a tulajdonszerzéshez szükséges, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági döntést saját hatáskörben, vagy ügyészi felhívás nyomán a hatóság visszavonta, illetve azt bíróság hatályon kívül helyezte vagy megváltoztatta.

Fontos kiemelni, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére sor kerülhet a jogügylet érvénytelenségét vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válását megállapító jogerős bírósági döntés és a törlésre irányuló megkeresés alapján, vagy ha azt a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban szereplő szerződő felek együttesen kéri. E két esetre azonban a fenti új szabály nem vonatkozik, ezért ezekben az esetekben a bíróságnak a határozatában, illetve az érintett feleknek a szerződésükben kell rendelkezni a törléssel érintett bejegyzésen alapuló későbbi bejegyzések sorsáról.