

Zálogjoggal terhelt ingatlan átruházása – nem olyan könnyű szabadulni a kötelezettségtől

Jól ismert gyakorlat ingatlanvásárlás esetén, hogy amennyiben a vásárolni szándékozó személy nem rendelkezik az ingatlan teljes vételárával és ezért kénytelen kölcsönfelvételhez folyamodni, a bank a kölcsön folyósításának előfeltételül és biztosítékaul szabja a kölcsönszerződés megkötése mellett a jelzálogszerződés megkötését is, amelyet általában közjegyzői okiratba is foglalhatnak a felek.

A jelzálogszerződés tárgya, a kölcsönként nyújtott összeg fedezete jellemzően az adott személy által megvásárolni kívánt ingatlan. Ilyen esetekben a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mellett sor kerül a kölcsönt folyósító bank javára a jelzálogjog bejegyzésére is.

Előfordul olyan eset, mikor a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom nem áll fenn az ingatlanon. Ez azt jelenti, hogy a kölcsönszerződés futamideje alatt az adós számára nyitva áll a lehetőség, hogy eladja vagy elajándékozza a jelzáloggal terhelt ingatlanát, később pedig elérhetetlenné válik vagy behajthatatlan lesz a kölcsönösszeg vele szemben. Ilyenkor felmerülhet a kérdés, hogy mi a jelzálogjog sorsa, szabadulhat-e az adós vagy az ingatlan utóbb megvásárló személy a tehertől?

Az adós jogilag nem szabadulhat a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségei alól ilyen módon, a kölcsönösszeg és járulékai erejéig továbbra is korlátlanul, teljes vagyonával felel. Lássuk, mi történik a fenti eset bekövetkezésekor. A Kúria egyik legújabb Polgári jogegységi határozatában ezt a kérdést vizsgálta.

Megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján a jelzálogjog mindenkivel szemben hatályos, vagyis az ingatlanon bármilyen jogcímen a bejegyzést követően jogot (így pl. tulajdonjogot) szerző személyekkel szemben a jelzálogjog érvényesíthető. A zálogtárgy, azaz az ingatlan új tulajdonosával szemben a követelés zálogtárgyból való kielégítése érdekében nem kell új pert indítani, hanem az új tulajdonost az eredeti adós jogutódjának kell tekinteni.

Ez a fent vázolt helyzetben a következőket jelenti. Ha a kölcsönt felvevő személy ellen a bank a kölcsönösszeg és járulékai (kamatok, költségek) érdekében korábban pert indított azért, hogy az ingatlan, mint zálogtárgy értékesítése útján hozzájusson ezen összegekhez, és a bíróság jogerős ítélete a kölcsönt felvevő személyt ennek tülésére kötelezi, vagy ha a bank rendelkezik közjegyzői okiratba foglalt jelzálogszerződéssel, közvetlenül az új tulajdonossal szemben újabb per nélkül érvényesítheti követelését. Ennek alapját az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog képezi, amely szerint egy egyszerű jogutódlást megállapító eljárással az új tulajdonos a kölcsönt felvevő személy utódjának tekintendő.

Összefoglalva tehát, a jelzálogjoggal terhelt ingatlant megszerző új személy nem mentesül a jelzálogjog jelentette kötelezettségek alól csupán az átruházás következtében.

A Kúria jogegységi határozatában kifejtett álláspontjának jelentősége kiemelkedő. Számptalan jogviszonyt érinthet az ingatlanpiacon, ezenfelül kötelezően alkalmazandó valamennyi bíróság által minden peres és minden nemperes eljárásban, mind a régi Polgári Törvénykönyv, mind a jelenleg hatályos új Polgári Törvénykönyv alapján létrejött valamennyi jogviszonyon alapuló kölcsönkövetelés érvényesítésére.