

Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar
Polgári Eljárásjogi Tanszék



SZAKDOLGOZAT/ZÁRÓDOLGOZAT

Az ingatlan-végrehajtás gyakorlata

Konzulens: Dr. habil. Udvary Sándor, Ph.D.
tanszékvezető egyetemi docens
Polgári Eljárásjogi Tanszék

készítette: Berki András
jogász szakos egyetemi hallgató
levelező tagozat
2019/2020/I. félév

Bevezetés

A jelen dolgozat tárgya az utóbbi évtizedben is folyamatosan változó 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (a továbbiakban Vht.), ingatlan-végrehajtásra vonatkozó szabályozásának áttekintése, értékelése, – különös tekintettel az ingatlan-végrehajtás gyakorlatára. A dolgozat a végrehajtási törvény hatályos rendelkezései mentén készült. A dolgozat elkészítésében segítségemre volt Udvary Sándor Tanár Úr, a megjelölt jogforrásokon kívül a irodalomjegyzékben felsorolt szakirodalom, ill. a jogszabály-módosítások miniszteri indokolásai, kommentárjai és önálló bírósági végrehajtójelöltként majd önálló bírósági végrehajtó-helyettesként, illetve önálló bírósági végrehajtóként a tárgy jogterületen eltöltött majd' két évtizedes szakmai gyakorlatom.

A bírósági végrehajtási eljárás egy polgári nemperes eljárás, mely főként az adós vagyonának felderítéséből és erre vonatkozó vagyoni – kivételesen személyi – kényszer-cselekmények foganatosításából áll. A vagyoni kényszert az adóssal szemben, a bírósági végrehajtó a fokozatosság elvének alkalmazásával jogosult és köteles foganatosítani, – a vonatkozó határidők betartásával. A bírósági végrehajtási eljárás minden esetben végrehajtható okirathoz kötött; az eljárást bíróság vagy közjegyző, végrehajtható okirattal rendeli el.

A jelenleg is hatályos végrehajtási törvény 1994 szeptemberében váltotta fel a korábbi, ún. szocialista végrehajtást szabályozó törvényerejű rendeleteket. A Vht. a szabályozási anyagát és jogintézményeit, illetve szerkezetét tekintve: a 2000. évi CXXXVI. tv. (Vht. novella) 2001. szeptember 1-jén hatályba lépett szabályaival, – egyes részletszabályok beiktatásától, ill. megszűnésétől továbbá számos kisebb-nagyobb változtatásától eltekintve –, a mai napig megtartotta. A törvény dogmatikai alapjai koherensnek mondhatók, bár egyes változások és a szabályozási környezetben megjelent új jogintézményeket szabályozó jogszabályok néhol ezt megtörik, melyek értékelése a jelen dolgozat témáját képezik, amennyiben az kapcsolódik az ingatlan-végrehajtáshoz.

A dolgozatban az ingatlan árverés gyakorlati szempontú megközelítésében történő bemutatását tűztem ki célul, a dolgozat tartalma, a végrehajtói irodában működő gyakorlatot dolgozza fel, a gyakorlatban nem vagy csak ritkán előforduló ügytípusokat csak érintettem, mely megszorítás indokolható a dolgozat tartalmi kereteivel is. A dolgozat fejezetekre és főcímekre tagolódik, mely főcímeken belül a különböző témákat – áttekinthetőség céljából – alcímekkel, illetve bekezdésekkel tagoltam. Ahol a szövegben törvény vagy Vht. megjelölés található, ott a végrehajtási törvényt értem alatta.

I. 1. A bírósági végrehajtás általános társadalmi vonatkozású áttekintése

A Vht. és a vele összefüggő jogszabályok módosulásainak, ill. az új, adósvédelmet szolgáló jogszabályok megalkotásának (pl. NET program¹) az ingatlan-végrehajtással kapcsolatos szoros összefüggését, rövid – általános – gazdasági és társadalmi vonatkozású áttekintéssel gondoltam bevezetni, mivel a tárgy törvény változásai és a kapcsolatos szabályozások összefüggnek az utóbbi néhány évtized gazdasági és ennek okán társadalmi változásaival.

A bírósági végrehajtás a rendszerváltás (89') után sem volt népszerű vagy közkedvelt jogintézmény; nem volt közismert, hogy pontosan mivel is foglalkozik egy bírósági végrehajtó. A társadalom szemében „a szükséges rossz” szerepét töltötték be a végrehajtók – akiket ekkor még nem keverték össze az un. „behajtókkal” és az átlag ember is az igazságügyhöz kapcsolta őket –, ezért a nekik kijáró tisztelet a rendszerváltás utáni évtizedben még érezhető volt. Tapasztalatom szerint ebben az időszakban, még a jogi hivatásrendeken belül is, felületes ismeretekkel rendelkeztek általában a végrehajtásról, ami magyarázható egyrészt – a tárgy időszakot tekintve – az eljárások csekély számával és talán azzal is, hogy a jogi egyetemeken a végrehajtási eljárás általában nem külön tárgyként, hanem a nemperes eljárásokon belüli stúdium keretében kerül említésre, mellyel jogterülettel a hallgatók csak érintőlegesen találkoznak. A viszonylag kevés számú végrehajtási ügy magyarázható egyrészt a rendszerváltás utáni évtized kezdetleges piacgazdaságával, ezen belül a magánjogi jogviszonyok csekélyebb számával, – pl. a kétezres évek végéhez viszonyítva. Az 1990-es években a végrehajtási ügyek viszonylag kisebb száma a megfizethetőbb közmű-szolgáltatások áraival is volt indokolható, mivel azok lényegesen olcsóbban voltak mint napjainkban, így ezen okból kevesebb végrehajtási ügy indult, illetve nem volt magas kockázatú lakossági deviza- és egyéb hitelezés, ami később szintén a végrehajtási ügyek megszorodásához vezetett. A Vht. azonban – a piacgazdaság várható kihívásaira tekintettel – az említett 2000. évi novella² módosító szabályaival megújult, de ennek a nagy átfogó módosításnak mégsem volt nagyobb társadalmi visszhangja az előbb kifejtettek okán, – bár a jogszabály-módosítás egyebek mellett, az ingatlan-végrehajtás területén is lényeges változásokat hozott, amely változásoknak köszönhetően az eljárás eredményességét még inkább tudta garantálni mint a változást megelőző törvényi szabályozás. Az eredményesség elősegítése

1 274/2018. (XII. 21.) Korm. rendelet

2 2000. évi CXXXVI. tv.

többek között az elárverezett ingatlanok az árverési vevőrésszére történő birtokba adásának – a korábbiakhoz képest – pontosabb szabályozásában is megnyilvánult, továbbá a zálogjogosultak jogérvényesítése vonatkozásában is előremutató változások következtek be.

A kétezres években a pénzügyi válság időszakig megfigyelhető volt egy gazdasági folyamat, – amely a későbbi bírósági végrehajtással, illetve gazdasági és társadalmi problémákkal nagyban összefügg –, mely folyamatnak (hazai szempontokat vizsgálva) legalább három összetevője volt: egyrészt a 2001 utáni időszakban a kereskedelmi bankok hitelezési politikájának megváltozása az állami szabályozási környezet és a bankok közötti verseny hatására, – értem ez alatt pl., a hitelezési standardok enyhítését³, a tömeges magas kockázatú deviza-hitelezést, a jelzáloghitel fedezeti értékét meghatározó rossz gyakorlatokat. A folyamat másik összetevője a kölcsönfelevők oldaláról volt megfigyelhető; az állampolgárok számos esetben felelőtlenül vettek fel pénz-kölcsönöket, terhelték meg ingatlanukat és egyéb vagyontárgyaikat, továbbá sok esetben rokonaik ingatlanait is, a több tízmillió forint értékű deviza- vagy forinthitellel egy, vagy akár több évtizedre kihatóan is. A folyamat harmadik összetevőjeként említhető meg az állami szabályozási környezet⁴, mely az adott időszakban ezen eladósodási folyamatoknak kedvezett. Összegzésképpen elmondható, hogy az említett időszakban – a hitelezési politika és az ennek kedvező szabályozási környezet okán – könnyű volt pénzkölcsönt nyújtani és ahhoz hozzájutni, mely lehetőséget sokan felelőtlenül használtak ki, mind a hitelezői mind pedig hitel-felvevői oldalon, melynek eredménye lett a devizában és forintban történő társadalmi szintű eladósodás.

I. 2. A 2008-as gazdasági világválság éve

A 2008-ban bekövetkezett gazdasági válság időszakában az értékevesztett forint miatt, a devizában eladósodottak egy része a devizaárfolyam-különbözet mértéke okán nem tudott tovább törleszteni. Az ingatlan-jelzáloghiteleken kívül, nagy mértékű gépjármű-hitelezés is folyt, melyhez ugyancsak könnyű volt hozzájutni a 2008 előtti években, melynek hatására – jellemzően az ingatlan-jelzáloghitellel is terhelt adósok – vettek fel ilyen típusú hiteleket, és természetesen ezek is devizahitelek voltak többségében. Az ingatlan-jelzálog hitelekhez hasonlóan a nem teljesítés okán, nagy számban kerültek ezen gépjárműhitelek is felmondásra a válság éveiben és azután is. Az eladósodottak nehéz helyzetét – hosszabb távon – csak tetézte, hogy a hitelt kiváltó hitelek általában – összességében – magasabb kamattal voltak elérhetőek

3 Felmérés a hitelezési vezetők körében, a bankok hitelezési gyakorlatának vizsgálatára / A 2005 második félévére vonatkozó felmérés összesített eredményének ismertetése - 2006. március *Az elemzést készítette: Papp Mónika Pénzügyi stabilitás – <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres/hitelezesi-felmeres-2006-marcius>*

4 2001. évi XCIII. törvény

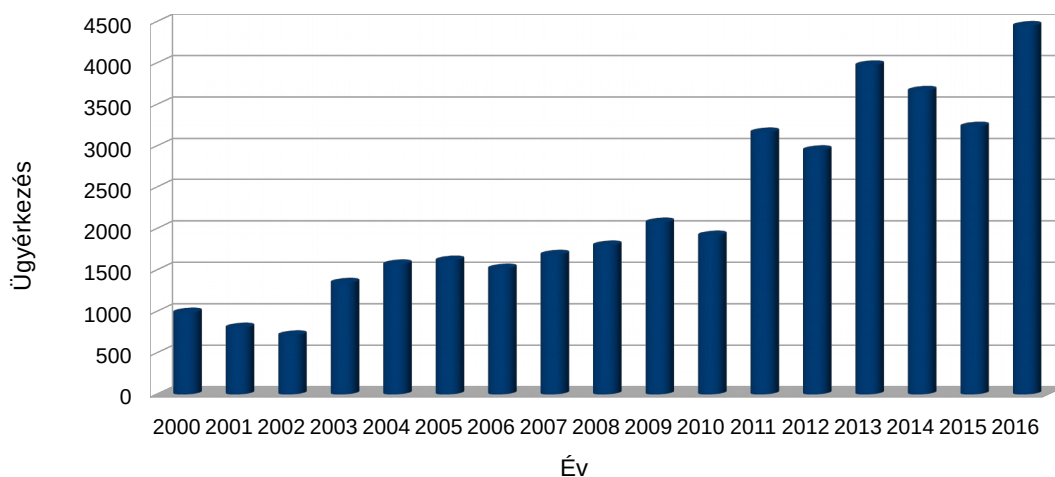
mint a "bedőlt" hitelek, de az adósok sok esetben rákényszerültek, hogy ezeket is igénybe vegyék az ingatlanuk vagy gépjárművük megtartása érdekében. Ezek a hitelfelvételek azonban az esetek nagy részében csak késleltették a végrehajtási eljárás megindulását, általában az adós később ezt sem tudta fizetni, ennek eredményeképpen, a már végrehajtásra került követelés, az adósnak terhesebb kamatokat és végrehajtási költséget is jelentett. További megfigyelés, hogy ezekben az esetekben sokszor a hitelkártya-tartozások, – mely tartozások alatt a viszonylag kisebb összegű szabad felhasználású személyi kölcsönöket értem –, magasabb kamataikkal csak tovább súlyosbították az adósok helyzetét, pénzügyi terheit. Természetesen a legtöbb esetben elmondható, hogy amikor az előbbi végrehajtási ügyek a bírósági végrehajtó elé kerültek, az adósok már közmű- és egyéb szolgáltatók felé is eladósodtak. Mindezen okokból – és egyéb okokból is – volt kénytelen beavatkozni a kormányzat többféle "adósvédelmi" programmal, többek között a 2014. évi XXXVIII. tv. ("Kúria törvény") elfogadásával, és a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvénnyel (Magáncsődről szóló törvény), valamint az Otthonvédelmi Akcióterv keretében kidolgozott NET programmal, mely a 2018. évi CIII. törvény a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló törvény keretei között valósult meg. Ezen jogszabályok és programok a bírósági végrehajtás folyamatát megszakították egy időre – bizonyos ügytípusok vonatkozásában –, pl. a NET programban részt vevő adós vonatkozásában ingatlan-végrehajtást lefolytatni nem lehetett, illetve az eljárás egyéb tekintetben is korlátozott volt, pl. a „Magáncsődben” részt vevő adósok elleni végrehajtási eljárást pedig, a végrehajtást foganatosító bíróság felfüggeszti⁵.

A gazdasági válság évei és azt követő évek az előbbieken okán már nem hagyták, hogy a bírósági végrehajtás, ill. a bírósági végrehajtó személye "rejtve" maradjon a társadalom elől. Az említett időszakban felmondott jelzáloghitelek és forinthitelek, valamint gépjárműhitelek, illetve közmű- és egyéb szolgáltatások nem fizetéséből eredő tartozások, pl. hitelkártya-tartozások egy része a bírósági végrehajtónál jelentkezett mint behajtandó követelés. Egyre több ember találkozott közvetlenül vagy közvetve a bírósági végrehajtással. Általánosságban elmondható, hogy a pénzügyi válság előtti évekhez képest tendenciózusan növekvő volt a végrehajtási ügyek száma, illetve a behajtandó követelések ügyértéke országosan is⁶, melyet az alábbi szemléltető ábrán mutatok be, Budapest XX. kerületének ügyérkezését szemléltetve. A csúcspont a 2016-os év volt, majd az azt követő 2017-es évben már csökkenés mutatkozott az országos

5 2015. évi CV. 40.§ (5) bek. b)

6 dr. Pataki János - PHD Értekezés: A bírósági végrehajtás jogintézményeinek lehetséges fejlesztési irányai Magyarországon – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Doktori Iskola – Témavezető Dr. Szabó Imre – 2014

ügyérkezésben. Az ügyek számának csökkenésével együtt megfigyelhető a végrehajtó irodákhoz érkező végrehajtási ügyek ügyértékeinek csökkenése is. Ez természetesen az egyre kevesebb deviza-hitelből eredően (ide értem a forintra átváltott deviza és devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsonöket is) induló végrehajtási ügynek köszönhető. A 2019. évben deviza-hitelből vagy egyéb jelzáloghitelből eredő követelések száma már meg sem közelíti a csúcset. A 2019. évben a végrehajtókhöz érkező végrehajtási ügyekben a követelések túlnyomó többsége közmű- vagy egyéb szolgáltatásokból ered.



Budapest XX. kerületének ügyérkezése diagrammal szemléltetve – a válság évei előtt és után.

Az indult végrehajtási ügyek darabszámának növekedése azonban az interneten elérhető 2018-as II. és III. negyedéves – országos statisztika adatok szerint –, ismét kimutatható a 2017-es ügyérkezés azonos időszakához képest⁷.

II. Fejezet

II. 1. Az önálló bírósági végrehajtás szervezete

Ahogy az fentebb írtam, a bírósági végrehajtónak nemcsak joga, hanem kötelezettsége is a végrehajtási törvény szerinti határidők betartásával a végrehajtási eljárás lefolytatása; az ügyszám növekedésének természetes velejárója volt, hogy a bírósági végrehajtók által foganatosított vagyoni kényszer-cselekmények egyre több embernek okoztak vagyoni érdeksérelmet. (A vagyoni érdeksérelmet alatt a bírósági végrehajtók által foganatosított bankszámlára vezetett végrehajtást, jövedelem-letiltást, gépjármű- és egyéb ingóság árverést és

⁷ Bírósági végrehajtás adatainak statisztikája:
<https://www.kormany.hu/hu/dokpage=1&source=5&type=308&year=2019#!DocumentBrowse>

ingatlan-árverést értem.) Mindezen okok miatt természetesen megnövekedett a végrehajtási perek, a végrehajtási eljárások elleni végrehajtási kifogások, és a végrehajtók elleni panaszok száma is. A társadalmi elégedetlenség és a végrehajtói szervezeten belüli feszültségek, a 2010-es évek elejétől meglehetősen nagy – a politika által mesterségesen is gerjesztett – médiafigyelmet kaptak, továbbá a napi közbeszéd témája is lett a bírósági végrehajtás, melynek okán az igazságügyi kormányzat az említett „adósvédelmi” intézkedések mellett, a végrehajtás szervezeti átalakítását is előkészítette. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara (MBVK) 1995-től törvény által alapított köztestületként, az önálló bírósági végrehajtók szakmai kamarája, önkormányzati és érdekvédelmi szerve, majd később – az igazságügy miniszter és bíróság mellett – részben felügyeleti szerve is volt, – amennyiben a végrehajtók működésének rendkívüli, illetve átfogó szakmai ellenőrzését és tagjai személyügyi, igazgatási feladatait látta el a különböző, törvény által delegált nyilvántartások vezetése mellett. A bírósági végrehajtás szervezetének általános felügyeletét az igazságügyi miniszter, a végrehajtók szakmai felügyeletét a bíróság gyakorolta a végrehajtási kifogások elbírálásán keresztül. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara megszüntetését belső feszültségek és külső okok is eredményezték, azonban ezen téma taglalása nem tárgya a jelen dolgozatnak. Az önálló bírósági végrehajtók szervezetének és felügyeletének jelenlegi rendszerét több lépcsőben alakította ki az igazságügyi kormányzat. Jelenleg a Végrehajtói Kar, annak elnöke és elnökségi tagjai és a Kar Hivatali szerve, illetve annak hivatalvezetője az igazságügyért felelős miniszter felügyelete alatt működik. Az igazságügyért felelős miniszter a Kar felügyeletének ellátására miniszteri biztost nevezett ki. A végrehajtói Kar a szakma érdek-képviselői szerve. Az önálló bírósági végrehajtói tevékenység törvényességi felügyeletét a végrehajtási kifogás jogintézményén és a fegyelmi eljárás szabályai szerint a bíróság gyakorolja, a végrehajtási szervezetrendszer feletti általános felügyeletet továbbra is az igazságügyért felelős miniszter gyakorolja⁸.

III. Fejezet

III. 1. Az ingatlan lefoglalása

A Vht. 136. § (1) bekezdése szerint: „Az adós tulajdonában levő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.” A végrehajtás alá vonás tényszerűen az ingatlan lefoglalását jelenti, azaz a végrehajtási jog

8 10/2019 (VIII.1.) IM utasítás Miniszteri biztos kinevezéséről

bejegyzését az ingatlan nyilvántartásba. Amennyiben a végrehajtást kérő a végrehajtási lapon az ingatlan adatit megjelölte, a végrehajtási jog bejegyzéséről a végrehajtó – a végrehajtási eljárás megindulását követő – 3 napon belül intézkedik, amennyiben az ingatlan adatainak beszerzése szükséges, a végrehajtó az adatok beszerzése után 3 napon belül intézkedik az ingatlan lefoglalása iránt. A végrehajtási jog bejegyzése a végrehajtó megkeresése alapján történik, mely megkeresés alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jogot – az adós ingatlanára, ill. egész tulajdoni illetőségére⁹ – bejegyzi és erről határozatával értesíti a végrehajtót, az adóst és az egyéb jogosultakat és érdekelteket. Megjegyzem, hogy az egész tulajdoni illetőség kifejezés az osztatlan közös tulajdonban álló eszmei¹⁰ (tört számokkal kifejezett) tulajdoni hányadra vonatkozik. Az ingatlan lefoglalásával szemben végrehajtási kifogásnak van helye, melyet a végrehajtást foganatosító bíróság bírál el. Az ingatlan lefoglalásával szemben a Polgári perrendtartás szerinti igénypernek is helye van¹¹, mely igényper az arra jogosult, az elsőfokú ingatlan-nyilvántartó hatóság – bejegyző – határozata alapján indíthat meg. A végrehajtó részére történő végrehajtási jog bejegyző határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül indított igénypernek van halasztó hatálya¹² az ingatlan értékesítésére vonatkozóan. Ezzel kapcsolatban felmerülhet problémaként, hogy akinek a tulajdonjoga – vagy egyéb más joga – az ingatlan nyilvántartásba nincs bejegyezve (pl. házastárs), az nem kap a végrehajtási jog bejegyzéséről határozatot az ingatlan-nyilvántartó hatóságtól, ezért előfordulhat, hogy 8 napon belül nem áll módjában igényperrel élni. Ezzel kapcsolatban elmondható, hogy az eljárás további szakaszaiban is élhet az igényperrel a 3. személy, azonban ebben az esetben az igénypernek nincs halasztó hatálya az ingatlan-végrehajtásra nézve, azonban a bíróság ebben az esetben is felfüggesztheti a végrehajtási eljárást az igényper okán¹³.

Az ingatlanra vezetett végrehajtást – az általános szabályokhoz képest – korlátozhatják a következő ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tények, – attól függően, hogy azok a végrehajtási jog bejegyzése előtt vagy a végrehajtási jog bejegyzése után kerültek feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, illetve attól függően, hogy a feljegyzés alapjául szolgáló eljárás magára az ingatlanra vagy egyéb követelésre vonatkozik.

Ha az ingatlan bűnügyi zárlattal terhelt, mely zárlat nem pénzfizetésre irányuló bűnügyi követelést vagy ilyen polgári jogi igényt, illetve vagyonek Kobzást biztosító bűnügyi zárlat, akkor

9 109/1999 (XII.6.29) VFM rend. 21.§ (Inyvtv.vhr.)

10 Polgári Jog Dologi Jog – Az új Ptk. magyarázata – Szerkesztő Wellmann György HVG-ORAC Lap és Könyvkiadó Kft. 2014. ((123. oldal)

11 2016. évi CXXX. törvény a Polgári perrendtartásról 538.§ (1) bek.

12 Vht. 139.§ (2) bek.

13 Vht. 49.§ (2) bek.

csak a zárlat tényének törlése után lehet intézkedni az ingatlan értékesítése iránt¹⁴. Az előbbi esetben tehát maga az ingatlan lehet a büntetőeljárás tárgya, ezért tiltja meg a törvény az értékesítését függetlenül a zárlat feljegyzésének idejére, tehát ebben az esetben nem lehet figyelembe venni, hogy a zárlat a végrehajtási jog bejegyzése előtt vagy után került feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, – az ingatlan árverése mindkét esetre vonatkozóan tiltásra került a törvény által.

Abban az esetben, ha a zárlat pénzfizetésre irányuló bűnügyi követelésre vonatkozó eljárásból eredően van elrendelve vagy ilyen követelésből származó polgári jogi igény biztosításra van elrendelve, illetve ilyen igényből származó vagyonekhozás biztosítására vonatkozóan van elrendelve és a bűnügyi zárlat a végrehajtási jog bejegyzése után került feljegyzésre az ingatlanra; az értékesítés iránt lehet intézkedni, tehát az ingatlan árverésre bocsátható¹⁵, továbbá az árverési vevő tulajdonjogát az zárlat ténye nem fogja terhelni. Ebben az esetben azonban az adósnak visszajáró összeget a bűnügyi zárlat jogosultjának nem lehet kiutalni, az adósnak visszajáró összeg kiutalása a zárlat feljegyzésére okot adó eljárás jogerős befejezése után történhet meg, illetve a vonatkozó eljárásban hozott érdemi határozat rendelkezése szerint lehet intézkedni a kiutalásról. Az előbbi esettől eltérően alakulhat az eljárás abban az esetben, ha a zárlat feljegyzésére a végrehajtási jog bejegyzését megelőzően került sor. Ebben az esetben az árverésnek csak akkor van helye, ha: nem az ingatlan a büntetőeljárás tárgya, a végrehajtást kérő és a zárlat ténye jogosultjának a követelése, illetve a végrehajtási költségek is maradéktalanul kielégítést nyerhetnek az ingatlan vételárából¹⁶. Ebben az esetben az árverés után a befolyt árverési vételárnak a zárlat jogosultját megillető részét a végrehajtói letéti számlán kell kezelni, a zárlat alapjául szolgáló eljárás jogerős befejezéséig¹⁷. Megjegyzem, hogy ezen jogszabályhely alkalmazása (tehát annak eldöntése, hogy az ingatlan árverésének van-e helye), a bűnügyi zárlattal érintett eljárásban megállapítandó követelés összegének ismeretét feltételezi, mivel a követelés összegének ismeretében lehet eldönteni, hogy az árverési vételár fedezi -e az összes követelést mely az adóssal szemben fennáll.

A bűnügyi zárlattal kapcsolatos szabályozások viszonylag új rendelkezései (2018) a végrehajtási törvénynek; korábban a Vht. nem szabályozta ilyen részletesen a zárlattal terhelt ingatlan árverését. Az új szabályozás differenciáltan kezeli a kérdést attól függően, hogy mely okból indult büntető eljárás, vagy az ingatlanra vonatkozóan mikor jegyezték fel a zárlat tényét. Ezen részletes szabályozást megelőzően a végrehajtási törvény rendelkezései, és az EBH 2008.

14 Vht. 139.§ (5) bek.

15 Vht. 139.§ (6) bek.

16 Vht. 139.§ (7) bek.

17 Vht. 139.§ (6) bek.

1879. számú jogeset volt a gyakorlatban mérvadó, melyben a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a bűnügyi zárlat nem képezi akadályát az árverésnek. Kimondta továbbá az LB azt is, hogy amennyiben a bűnügyi zárlat jogosultjának megnyílik a kielégítési joga, azt a felosztási tervben figyelembe kell venni. Ezen döntés figyelembe vételével a végrehajtói gyakorlat a következőképpen alakult; a zárlattal terhelt ingatlan értékesítését követően a végrehajtó, a befolyó árverési vételárról szóló felosztási terv elkészítését a zárlat tényének törlésétől, illetve a zárlattal kapcsolatos eljárás ügydöntő határozatától függően készítette el. Az előbbi kialakult gyakorlat ellenére, a bűnügyi zárlattal terhelt ingatlanra vonatkozó eljárás a végrehajtók részéről bizonytalan volt az árverés foganatosításával kapcsolatban. A vonatkozó jogirodalom vagy kerülté kérdést vagy a Vht. szerinti jogszabály szövegre támaszkodva elég kevés támpontot adott a végrehajtónak. A bizonytalanságot legtöbbször a büntetőeljárást lefolytató bíróságoktól érkező tájékoztatások okozták, mely tájékoztatások a végrehajtó bűnügyi zárlattal kapcsolatos kérdésére válaszul rendre azt tartalmazták, hogy az árverés nem megtartható, mert a végrehajtás alá vont ingatlan a vonatkozó büntetőeljárás tárgya, az adott ingatlan tulajdonjogának megállapítása kétséges. Ez természetesen ellentmondásban volt a Vht. 136.§ rendelkezéseivel, illetve az árverezők részéről is bizonytalanságot okozott, mivel a tulajdonszerzésükkel kapcsolatos kérdések merültek fel. A bírósági végrehajtónak azonban ebben az esetben is az ingatlan árverés foganatosítására vonatkozó kötelezettsége állt fenn. Ezen bizonytalanságot szünteti meg a végrehajtási törvény új szabályozása a tárgyban, mivel a végrehajtónak a módosítás hatályba lépése után, a büntetőeljárással érintett ingatlan vonatkozásában már nem kötelezettsége minden esetben az árverést foganatosítani.

Az ingatlanra vonatkozó perfeljegyzés – fő szabály szerint – nem gátolja az ingatlan végrehajtás alá vonását, illetve az ingatlan-végrehajtás lefolytatását, azaz az ingatlan árverésen történő értékesítését¹⁸. Az ingatlan árverése megtörténhet attól függetlenül, hogy a perfeljegyzés a végrehajtási jog bejegyzése előtt vagy a végrehajtási jog bejegyzése után kerül az ingatlanra. A végrehajtási jog bejegyzése után az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett perfeljegyzésnek az ingatlan-végrehajtásra nézve nincs halasztó hatálya, illetve az árverési vevőre nézve joghatása nincs.

A végrehajtási jog bejegyzése előtt feljegyzett perfeljegyzés esetében azonban az általános szabályoktól eltérően alakul az árverési vevő helyzete. A vonatkozó szabályozás a végrehajtási törvény szerint egyértelműnek tűnik, mert a törvény nem rendelkezik arról, hogy a végrehajtási jog bejegyzését megelőző perfeljegyzésnek bármely joghatása lenne magára a végrehajtási jogra vonatkozóan vagy az árverési vevő tulajdonszerzésére vonatkozóan. A Vht. szerint az ingatlant

18 Vht. 136.§ (1) bek.

az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni, illetve a törvény az ingatlant megszerző árverési vevő ingatlanára nézve, a vonatkozó 137.§-ban a perfeljegyzést tényét nem sorolja az esetlegesen terheként fennmaradó jogok közé. (Természetesen a perfeljegyzés nem jog hanem feljegyezhető tényként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, azonban a perfeljegyzés kapcsán, az annak alapjául szolgáló per jogerős eldöntése esetén a határozat rendelkezése szerinti jog bejegyzését rendelheti el a bíróság a perfeljegyzés ranghelyére.¹⁹⁾ Az Inyvt.vhr 29.§ (2) bekezdése azonban a Vht. ellenében a következőképpen rendelkezik: „A perfeljegyzést követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. A feljegyzésben erre utalni kell.” Az előbbi rendelkezés szerint tehát, az árverési vevő feltételesen szerezhethet tulajdonjogot. Ebben a kérdésben dr. Balogh Olgával és dr. Császi Ferencsel érték egyet, akik szerint: „Az ingatlan hatósági értékesítése viszont a vevő számára olyan helyzetet kell hogy jelentsen, melynek során a tulajdonszerzése nem lehet függő hatályú...”²⁰ Álláspontom szerint ebben a kérdésben felmerül a jogi dogmatikai tisztaság és a jogszabályi hierarchia kérdése is, mivel a jogalkotó olyan szabályt helyezett el az idézett rendeltben, melynek a végrehajtási törvényben lenne a helye, vagy nem lenne ott helye, mivel a függő hatályú árverés, (tulajdonszerzés) álláspontom szerint egy polgári jogi és végrehajtási jogi nonszensz, mivel a végrehajtási törvény, illetve a hatósági árverés Ptk. szerinti szabályaival a rendelkezés nem koherens²¹. A kérdésben született EBH 2016.K.28. számú határozat (mely a jogszabály változása okán már nem releváns²²⁾ szerint pedig, nem az árverési vevő tulajdonszerzése a feltételes, hanem a végrehajtási jog bejegyzése feltételes, mely a per kimenetétől függő hatállyal kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Megjegyzem ezen korábbi értelmezés megtartása esetén az árverésnek nem lenne helye, mivel a végrehajtási jog bejegyzése az ingatlan-árverés elengedhetetlen feltétele²³ – az alább említésre kerülő két kivételtől eltekintve. Álláspontom szerint a perfeljegyzéssel érintett ingatlan vonatkozásában – amennyiben a perfeljegyzés a végrehajtási jog bejegyzése előtt került feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba –, az ingatlan árverése az árverési vevő tulajdonszerzése szempontjából

19 109/1999 (XII.6.29) VFM rend. 29.§ (Inyvt.vhr.)

20 A megújult bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – Császi Ferenc – dr. B. Korek Ilona, Dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2004 (325. oldal)

21 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 5:41.§

22 109/1999 (XII.6.29) VFM rend. 29.§ (Inyvt.vhr.) - A bíróság a megjelölt határozatát, a jogszabályhely korábbi állapotának megfelelő rendelkezések alapján hozta meg.

23 Vht. 139.§

bizonytalan²⁴, illetve aggályos, bár a végrehajtási törvény előírja az árverés fogantatosítását a végrehajtónak. Az előbbi állítást a következő érvekkel kívánom alátámasztani: az árverési vevő feltételes tulajdonszerzésére vonatkozóan, sem a Ptk.-ban, sem pedig Vht. szabályaiban nem találunk rendelkezést. A hatályos Ptk. a hatósági árverést az ingatlan vonatkozásában is eredeti szerzésnek minősíti. Az ingatlan árverés vonatkozásában az előbbi törvényi szintű szabályozások és a kapcsolódó jogirodalmi művek egyértelműen rendelkeznek, illetve foglalnak állást; a hatósági árverésen alapuló tulajdonszerzés esetében nem az adós tulajdonjogából eredeztethetően jön létre a tulajdonjog²⁵ (az árverési vevő nincs jogviszonyban az adóssal²⁶), hanem a hatósági aktuson alapul²⁷ az árverési vevő tulajdonjoga²⁸. Tehát az árverési vevő feltételes tulajdonszerzése, fogalmilag nem lenne eredeti szerzés, mert az adós tulajdonjogára tekintettel és attól függően jönne létre. Megjegyzem, hogy az r.Ptk. 120.§-a szerinti rendelkezés, mely szerint: „...ingatlant, nem tulajdonostól még árverés útján sem lehet megszerezni.” már nem hatályos rendelkezése a Ptk.-nak, illetve a hatályos Ptk. miniszteri indokolása egyértelműen kimondja, hogy az ingatlan hatósági árverése eredeti szerzőmód. Álláspontom szerint az Inyvtv. Vhr. 29.§ (2) bekezdésének módosításával lenne feloldható az anyagi jog, illetve a végrehajtási törvény és az Inyvtv.vhr. előbbi rendelkezése közötti ellentmondás azzal, hogy a perfeljegyzéssel érintett ingatlanra csak feltételesen lehetne végrehajtási jogot bejegyezni, ha a perfeljegyzés a végrehajtási jog bejegyzését megelőzően kerül feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban. Ebben az esetben az árverés nem lenne fogantatosítható, mivel feltételes végrehajtási jogra nem lehet árverést alapítani, – a korábban említett Vht. rendelkezés szerint. Megjegyzem, hogy van hasonló rendelkezése a végrehajtási törvénynek a bünygyi zárlattal kapcsolatban, mely rendelkezés fentebb tárgyalásra került²⁹. Amennyiben a végrehajtó a Vht. általános szabályaira tekintettel az ingatlan árverést – a végrehajtási jogot megelőző perfeljegyzéssel érintett ingatlan vonatkozásában – fogantatosítja, abban az esetben a BH2013.149. számú jogeset megismétlődhet; mely jogeset szerint a jogerős árverés árverési vevőjének tulajdonjogát, a jogerős árverés érintése nélkül törölték az ingatlan-nyilvántartásból³⁰, az árverési vevőnek az adóssal szemben pedig nem lehetett keresetősége mivel nincs azzal jogviszonyban³¹. Ezzel együtt megállapítható volt, hogy

24 A bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – dr. B. Korek Ilona – dr. Császi Ferenc – dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap. És Könyvkiadó Kft., 2009 (349. oldal)

25 EBH2014. 366. Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria – Pfv. I. 20.741/2013.)

26 EBH2011. 2310. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Legfelsőbb Bíróság – Pfv.I.21.165/2010)

27 Ptk. 5:41.§ Aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.

28 EBH 2011. 2310

29 Vht. 139.§

30 dr. Mihály Róbert: Ingatlanárverés perfeljegyzés tükrében – Executio, 2013. III. évfolyam 4. szám 32-34. oldal

31 EBH2011. 2310. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Legfelsőbb Bíróság – Pfv.I.21.165/2010)

a szóban forgó eljárást a végrehajtó szabályszerűen folytatta le, ezért az árverés megsemmisítésére okot nem adott.

További kivételes esetként említhető meg a külföldiek tulajdonszerzése, a 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 9.§-ában foglalt kormányhivatal által kiadott előzetes engedély alapján, mely esetben a tulajdonszerzés utólagos feltétele, azaz a „...tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének feltétele, hogy a fővárosi és megyei kormányhivatal az előzetes engedélyt az árverési jegyzőkönyv másolata alapján az árverésen vett ingatlan címét és a település nevével megjelölt helyrajzi számát tartalmazó záradékkal lássa el.” Ezen eljárás az előbbi esetnél annyival szerencsésebb, hogy a külföldi tulajdonszerzését az ingatlan-nyilvántartásba az előbbi záradékolás hiányában nem lehet bejegyezni³², így tulajdont nem szerezhetsz, azonban az utólagos záradékolás – kormányhivatal által történő – megtagadása esetén az árverés lehet jogerős, mivel a Vht. szerinti feltételek teljesülnek³³, azonban az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés ennek ellenére nem valósulhat meg. Az előbbi esetre nem tartalmaz a törvény rendelkezést; sem a jogerős ingatlanárverési jegyzőkönyv, sem pedig a befizetett árverési vételár vonatkozásában.

Az ingatlanra tényként feljegyzett elidegenítési- és terhelési tilalom és az elidegenítési tilalom sem képezi korlátját az ingatlan-végrehajtásnak, illetve az ingatlan árverésnek. A végrehajtási jogot ezen feljegyzett tényekre tekintet nélkül be lehet jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba³⁴. Az elidegenítési- és terhelési tilalom és a terhelési tilalom jogosultjának nem kell hozzájárulnia a végrehajtási jog bejegyzéséhez. A végrehajtási jog bejegyzése az ingatlan-végrehajtás folyamatának első lépése, mely hatósági kényszernek az adós ingatlanára vonatkozóan több célja is van. A végrehajtási jog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba a végrehajtást kérő követelésének – meghatározott ranghelyen történő – biztosítására majd annak közvetett kielégítésére szolgál, illetve a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéssel, a későbbi jogszerzőkre vonatkozóan lehet joghatása³⁵. A végrehajtási jog bejegyző határozatot az ingatlan-nyilvántartó hatóság kézbesíti a tényfeljegyzés szerinti jogosultaknak is³⁶, mely jogosultaknak általában jelzálogjoguk is fel van jegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. Amennyiben az adós és a zálogjogosult közötti szerződésben ez kikötésre kerül; a végrehajtási jog bejegyzésének lehet az a származékos jogkövetkezménye, hogy a zálogjogosult az adóssal

32 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 9.§ (5) bek.

33 A Vht. 154-154/A.§-a szerint az árverés akkor jogerős, ha az árveréstől számított 30 nap eltelt, nincs folyamatban végrehajtási kifogás elbírálása, illetve a jogerős elbírálástól számított 15 nap eltelt, és az árverési vételár határidőben – vagy a Vht. 156.§ (2) bekezdése szerint – maradéktalanul megfizetésre került.

34 Vht. 136.§

35 Vht. 138.§ (6) bek.

36 1997. évi CXLI tv. 52.§

kötött szerződést felmondja. Amennyiben az eljárás az ingatlan becsértékének közlése szakaszába jut el, abban az esetben a zálogjogosult a végrehajtási eljárásba bekapcsolódhat, így érvényesítheti a követelését az adóssal szemben, amennyiben még önálló végrehajtást nem indított a követelésének érvényesítése céljából.

Amennyiben valamely elidegenítési és terhelési tilalom vagy elidegenítési tilalom nem zálogszerződés alapján hanem valamely más szerződési biztosíték céllal került feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; az árverés után törlésre kerül és az árverési vevő tulajdonjogát már nem fogja terhelni³⁷, a bírósági végrehajtónak ezen feljegyzett tények jogosultjait, az ingatlan-végrehajtással kapcsolatos cselekményekről nem kell értesítenie, mivel a Vht. a *bejegyzett jogok* jogosultjainak értesítését írja elő a végrehajtónak.

IV. Fejezet

IV. 1. A végrehajtási jog

A végrehajtási jog fogalmát a végrehajtási eljárás során legalább háromféle értelemben használjuk: A végrehajtási jog, a végrehajtást kérőt megillető speciális jog az adós elleni végrehajtási eljárás megindítására vonatkozóan, valamely marasztaló határozat alapján, de értjük ez alatt a konkrét lefoglalt vagyontárgyra vonatkozóan bejegyzett végrehajtási jogot is, amellyel a vagyontárgy lefoglalásra kerül és azt értékesíteni lehet az eljárás során, továbbá jelenti a jogterület írott és íratlan szabályozási anyagát is, a végrehajtás gyakorlatával együtt, de ezen jelentéseken túl: „a jogviszony során keletkező anyagi és eljárásjogi következmények összességét jelenti, melyek a végrehajtási eljárásban részt vevők jogaiban és kötelezettségeiben bekövetkeznek.³⁸”

Végrehajtási joga az elrendelt végrehajtási eljárás végrehajtást kérőjének van, valamely végrehajtható határozat alapján. Ezen speciális jog alapján van helye a végrehajtási cselekmények foganatosításának. A végrehajtást kérő végrehajtási jogának a végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtó szerez érvényt, a végrehajtási törvény szerinti vagyoni – kivételes esetben személyi – kényszer-intézkedések foganatosításával³⁹. A bírósági végrehajtó a végrehajtható okirat kereti között jogosult és köteles megállapítani, hogy a végrehajtást kérő végrehajtási joga az adós teljes vagyonára vonatkozóan vagy csak korlátozottan pl. az adós egyes

37 Vht. 137.§

38 A megújult bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga, Császtai Ferenc, dr. B. Korek Ilona, Dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2004 (19. oldal)

39 Vht. 5.§

vagyontárgyaira terjed ki. A végrehajtási eljárás foganatosítására, az elrendelt végrehajtási eljárás keretei között kerülhet sor, a végrehajtható okiratban foglalt kötöttségekkel. Amennyiben a végrehajtást kérő kérésére a végrehajtást elrendelő hatóság – a feltételek megléte esetén – az adós teljes vagyonára rendeli el a végrehajtási eljárást, abban az esetben a bírósági végrehajtó a Vht. fokozatosság elvének betartásával⁴⁰ és esetlegesen a végrehajtást kérő korlátozó nyilatkozatának⁴¹ megfelelően folytatja le az eljárást. Amennyiben a végrehajtási eljárást a végrehajtást elrendelő hatóság korlátozottan rendeli el a végrehajtást kérő kérésére vagy azért mert korlátozott az adós vagyon felelőssége, (pl. bankszámlára vezetett végrehajtás és munkabér végrehajtás alá vonásával), a bírósági végrehajtó eljárása nem terjedhet túl, – a végrehajtást kérő ellenkező nyilatkozata alapján sem –, a végrehajtható okiratban foglalt végrehajtási jogon, ill. a végrehajtó nem vonhat végrehajtás alá olyan vagyontárgyakat, amelyekre vonatkozóan a végrehajtási eljárás nincs elrendelve; tehát nem kiterjeszhető az eljárás olyan vagyonra vonatkozóan, amelyre vonatkozóan a végrehajtást kérőnek nincs végrehajtási joga a végrehajtható okirat vagy a követelés alapját képező határozat szerint.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő végrehajtási jog bejegyzése, az ingatlan-nyilvántartó hatóság feladata, a végrehajtó megkeresése alapján. A Fővárosi Ítéltábla Kf.3.27.279/2006/2. számú határozata szerint: a bírósági végrehajtó megkeresése, – melyben a végrehajtási jog bejegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartó hatóságtól –, nem felülvizsgálható határozatnak minősül. Ez nem azt jelenti, hogy a végrehajtó intézkedése nem támadható jogorvoslattal; a végrehajtó intézkedése vagy mulasztása természetesen minden esetben végrehajtási kifogással támadható, mely kifogást a felek és érdekelték nyújthatnak be a végrehajtást foganatosító bírósághoz a végrehajtón keresztül⁴². Az előbbi rendelkezés azt jelenti, hogy a végrehajtó megkeresését az ingatlan-nyilvántartó hatóság, annak jogalapja tekintetében nem vizsgálhatja felül, mivel a végrehajtási jog bejegyzését a bírósági végrehajtó jogerős és végrehajtható határozat alapján elrendelt nemperes eljárásban kéri⁴³, – a bíróság jogkörében eljárva⁴⁴. Ebből kifolyólag, az ingatlan-nyilvántartó hatóság kötve van a bírósági végrehajtó intézkedéséhez⁴⁵ és a bejegyzést vagy törlést, illetve átjegyzést anélkül kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeznie, hogy az alapjául fekvő határozatot vizsgálná vagy annak tartalmáról meggyőződne. (Ezen megállapítást az a helytelen gyakorlat sem teszi kevésbé igazzá, hogy az ingatlan-nyilvántartó hatóság, esetenként kéri a végrehajtási jog jogosultjának átjegyzéséhez a jogutódlással

40 Vht. 7.§

41 Vht. 8.§

42 Vht. 217.§

43 109/1999 Inyvtv. vhr. 126.§

44 Vht. 225.§ (2) bek.

45 BH 2012. 251. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria - Kfv. III. 37.418/2011.)

kapcsolatos bírósági végzést a végrehajtótól, de előfordul olyan eset is, hogy az árverési vevőtől kér az adósra vonatkozó adatokat a hatóság.) A megállapítás azzal is alátámasztható, hogy például a végrehajtási jog bejegyzésének vagy törlésének jogszerűségéért is a bírósági végrehajtó tartozik felelősséggel, illetve a végrehajtó eljárásában felmerülő jogszabálysértés vagy mulasztás kizárólag a végrehajtási kifogás keretein belül állapítható meg, így a végrehajtói intézkedéséért az ingatlan-nyilvántartó hatóság nem tartozik felelősséggel. Az ingatlan-nyilvántartó hatóság végrehajtással kapcsolatos határozataival szemben azonban van helye fellebbezésnek⁴⁶. Azonban a fellebbezés halasztó hatályát – a végrehajtási cselekményekre vonatkozóan –, az Inyvtv. 47.§ (4) bekezdésének rendelkezése a Vht. 222.§-ára utalással kizárja. A gyakorlatban mégis előfordul, hogy az adós jogorvoslattal támadja a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatot; a határozat elleni fellebbezést az Ákr. szerinti másodfokú hatóság bírálja el, természetesen az előbbieik okán az adósi jogorvoslat nem foghat helyt a határozat jogalapjának vagy joghatásának vonatkozásban, mivel az ingatlanügyi hatóság a bejegyzésre vonatkozó megkeresést köteles teljesíteni⁴⁷.

Az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog alapján, az ingatlan megterhelésre kerül a végrehajtási joggal biztosítandó követelés értékével. Végrehajtási jogot egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni⁴⁸. A lefoglalt ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog azonban elidegenítési és terhelési tilalmat nem jelent, az ingatlan birtoklásához, használatához, illetve hasznosításához fűződő jogot nem korlátozza. Az adós rendelkezési jogát a bejegyzett végrehajtási jog pedig csak részben korlátozza, amennyiben az elidegenítés után a 3. személy jogszerző az adóssal szemben jogot érvényesíthet. A lefoglalt ingatlan tehát nem lesz forgalomképtelen⁴⁹. Az ingatlant végrehajtási joggal megszerző új tulajdonos azonban dologi adósként felel az ingatlannal a végrehajtást kérőnek⁵⁰, tehát az ingatlan árverésen értékesítésre kerülhet⁵¹. Ezen megállapítás a jelzálogjog, illetve végrehajtási jog bejegyzése után, szerződéssel alapított haszonélvezeti jogra is vonatkozik⁵²; az ilyen módon jogosulttá váló haszonélvező, – külön bírósági határozat meghozatala nélkül –, túrni köteles az ingatlan értékesítését, majd pedig az árverési vevő részére történő birtokba adását.

46 2016. évi CL. tv.116.§ (Ákr.)

47 BH2012. 251. (Kúria Kfv. III. 37.418/2011.)

48 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 6.§

49 A megújult bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – dr. B. Korek Ilona, Dr. Gadó Gábor – Dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2001. (270. oldal)

50 A Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének 2019. április 16-án elfogadott állásfoglalásai a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvénnyel összefüggésben (9. pont)

51 EBH2014. K.20. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria - Kfv. III. 37.792/2012.)

52 Vht.137 (2) bek.

A végrehajtási jog bejegyzése az adós ingatlan-tulajdonára vonatkozóan, az ingatlan-végrehajtás első elengedhetetlen feltétele. A végrehajtási törvény az ingatlanra vonatkozó becsérték közlésének és az ingatlan értékesítésének feltételül szabja az ingatlanra vonatkozó végrehajtási jog bejegyzését, mivel a bejegyzéstől számított konkrét határidőknek kell eltelnie a két intézkedés foganatosítása előtt. Van azonban két kivétel: a Vht. 161.§ (2) bek. szerint a végrehajtó értesítheti az adós társtulajdonosainak ingatlan-tulajdonrészét, amennyiben a társtulajdonosok ilyen irányú kérelmet terjesztenek elő. Az előbbi esetben a nem adós társtulajdonosok tulajdonrészére végrehajtási jogot a végrehajtó nem jegyez be az ingatlan-nyilvántartásba, mivel a társtulajdonosokkal szemben nem indul végrehajtási eljárás. (A nem adós tulajdonostárs tulajdonrészének értékesítésére a „Közös tulajdonban levő ingatlan árverése” címszó alatt térek ki.) A második eset, amikor a bíróság az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését árveréssel rendeli el, meghatározva az árverés feltételeit⁵³. A közös tulajdonban lévő ingatlannak árverésen történő értékesítése előtt, a végrehajtási jog bejegyzése nem szükséges; az árverés kitűzésének tényét azonban a földhivatal ebben az esetben is bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba a végrehajtó megkeresése alapján⁵⁴, tehát 3. személyek az árverés tényéről ilyen módon szerezhetnek tudomást.

A végrehajtási jog bejegyzésének időpontja, ill. ranghelye az ingatlan majdani árverési vételárának felosztását is meghatározza. Bár a jelzálogjoggal biztosított követelés vonatkozásában a kielégítési sorrendet nem a végrehajtási jog bejegyzése határozza meg, hanem a már korábban bejegyzett jelzálogjog ranghelye⁵⁵, ennek ellenére előfordulhat olyan eset, amikor a végrehajtási jog bejegyzésének időpontja meghatározza a kielégítés sorrendjét⁵⁶. A végrehajtási jog bejegyzése védi továbbá a végrehajtást kérő érdekeit, amennyiben a terhelt ingatlanra vonatkozóan jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg⁵⁷.

A végrehajtási jogot a 109/1999 FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 21.§ (3) bek. szerint: „A jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítésére vonatkozó végrehajtási jogot, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelés lefoglalását a jelzálogjog rangsorában kell bejegyezni.” Ezen rendelkezés alkalmazását a Kúria, a 40/2014. számú közigazgatási elvi határozatával is megerősítette, illetve – a végrehajtási eljárás lefolytatása szempontjából fontos rendelkezésével – kiegészítette azzal, hogy attól függetlenül kell a zálogjog rangsorába bejegyezni a végrehajtási jogot, hogy ki az ingatlan éppen aktuális tulajdonosa. Ezen

53 Vht.162.§

54 Vht.144.§ (2) bek.

55 Vht.170.§ (2) bek.

56 Vht.138.§ (6) bek.

57 Vht.138.§ (6) bek.

rendeletek gyakorlati szempontú alkalmazásában nyújt további támpontot a végrehajtónak, a Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének 2019. április 16. napján elfogadott állásfoglalásai közül a 9. pont. Az előbbi állásfoglalás szerint; miután a zálogjogosult rangsorába bejegyzett végrehajtási jog a zálogjoggal biztosított követelés érvényesítésére vonatkozik, ezért a rangsor elve alapján az új tulajdonos tulajdonszerzését megelőzi, ezért az új tulajdonos vonatkozásában – az ingatlan-végrehajtás során – külön tűrésre kötelezés iránti per indítása nem szükséges. Tehát az új tulajdonos quasi dologi adósként kell, hogy tűrje az árverést.

V. Fejezet

V. 1. Az ingatlan becsértékének közlése a felekkel és az érdekeltekkel

Az ingatlan-végrehajtás folyamata három lényeges végrehajtási cselekményből áll: az első a végrehajtási jog bejegyzése az ingatlanra, a második az ingatlan becsértékének megállapítása, illetve közlése a felekkel és érdekeltekkel, a harmadik fő cselekménye az ingatlan-végrehajtásnak pedig maga az ingatlan árverés folyamata – az elektronikus árverés és az árverési jegyzőkönyv elkészítése és annak aláírása. Az ingatlan kiürítése és az árverési vevő birtokba helyezése, az eljárás utócselkménye⁵⁸, tehát az ingatlan-végrehajtásnak az értékesítés szempontjából nem képezi szerves részét, – persze az árverési vevő szempontjából fontos cselekmény, mivel az árverés az ingatlan birtokba vételével realizálódik. Az ingatlan becsértékének közlése tehát az ingatlan-végrehajtás három lényeges egymásra épülő cselekménye közül az egyik. Azért tartom fontosnak ezen három elemet az ingatlan-végrehajtás cselekményei közül kiemelni, mivel abban az esetben, ha ezek közül bármely cselekmény szabálytalannak bizonyul, végrehajtási kifogás kapcsán az árverést a végrehajtást fogantató bíróság megsemmisítheti, – arra való tekintet nélkül, hogy a kifogás a jogszabálysértő cselekményre irányult volna⁵⁹. Fontos továbbá kiemelni, hogy az adós ezen három végrehajtási cselekményről is értesül, mielőtt az ingatlanát a végrehajtó értékesítené és ezen cselekményekről való értesülés tudatosíthatja az adósban, hogy az ingatlanával is felel, ha a követelés összegét nem fizeti meg. A gyakorlatban is tapasztalható módon, ezen végrehajtási cselekmények ösztönzik leginkább az adóst arra, hogy megjelenjen a végrehajtónál vagy a végrehajtást kérőnél és részletfizetési kérelmet terjesszen elő. Az adósok sok esetben tájékozatlanság okán a bírósági végrehajtót nem tudják megkülönböztetni a különböző un. „behajtó cégektől”, és nincsenek

58 BH2015.12 / Jogtár – Wolters Kluwer Hungary Kft. (Pfv.I.21.550/2013.)

59 Vht. 217/A.§ (4) bek.

tisztában azzal, hogy a bírósági végrehajtónak joga és kötelezettsége az ingatlan-végrehajtás lefolytatása, mely eljárás során a végrehajtó hatósági kényszert fogatosít. Az előbbieket szerint említett ingatlanra vezetett végrehajtási cselekmények azonban tudatosítják az adósokban, a reális veszélyt, hogy az ingatlanukat elveszíthetik a végrehajtási eljárás során.

Az ingatlan becsértékét a végrehajtó állapítja meg hat hónappal nem régebbi adó- és érték-bizonyítvány alapján⁶⁰, mely adó- és értékbizonyítványt az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat állít ki a végrehajtó megkeresésére. Bármely fél erre irányuló kérelmére; az ingatlan becsértéke igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján is megállapítható. A kétféle eljárás vagylagos módon lehetséges, tehát az adó- és értékbizonyítvány alapján közölt becsértéket a végrehajtó nem módosíthatja abban az esetben, ha valamely fél igazságügyi szakértő kirendelését kéri. Tehát a félnek az igazságügyi szakértő kirendelésére vonatkozó kérelmét, a becsérték közlése előtt kell a végrehajtónál előterjesztenie. Amennyiben a fél a becsérték közlése előtt kéri az ingatlan értékének igazságügyi szakértő közreműködésével történő megállapítását, a szakértő díjának előlegezése után, a szakértőt a végrehajtó rendeli ki és a szakértői vélemény alapján közli a becsértéket. (Az én gyakorlatomban két évtized alatt ilyen eset nem történt.) Amennyiben a becsértéket a végrehajtó az adó- és értékbizonyítvány alapján közölte és a fél szakértő kirendelését kéri vagy szakértői értékbecslést csatol be a végrehajtónak vagy egyéb tartalmú becsérték elleni kifogást terjeszt elő, azt a becsérték megállapítása elleni végrehajtási kifogásnak kell tekinteni és a végrehajtást fogatosító bírósághoz kell betervezni a kifogás elbírása céljából⁶¹. A kifogás elbírálásánál a bíróság szakértőt rendelhet ki, melynek költségét a kifogással élő félnek kell megelőlegeznie, a várható költség letétbe helyezésével. A bíróság az ingatlan becsértékét – fellebbezhető – végzéssel állapítja meg⁶². Amennyiben a bíróság az ingatlan becsértékét jogerősen megállapította, az ingatlan árverése – egyéb feltételek fennállása esetén – fogatosítható. Amennyiben a végrehajtó által megállapított becsértéket a felek és érdekelték – az átvételtől számított 15 napon belül – nem kifogásolják, a becsérték közlése jogerőssé válik és az árverés – az egyéb feltételek fennállása esetén – fogatosítható, illetve a jogerős becsérték közlésétől számított 30 napon belül kell intézkedni az árverésről⁶³. A becsérték közlése a jogorvoslati határidő leteltével köti a végrehajtót és a feleket is – az alább ismertetett kivétellel.

A becsérték közlésének folyamata a végrehajtói gyakorlatban a következők szerint valósul meg; amennyiben a végrehajtási eljárás folyamatában az ingatlan-végrehajtás fogatosítása

60 Vht. 140.§

61 Vht. 140.§ (7) bek.

62 Vht. 218.§

63 Vht. 139.§ (3) bek.

során a becsérték megállapítása válik szükségessé, a végrehajtó megkeresi az illetékes önkormányzat adó csoportját, hogy adó -és értékbizonyítvány kiállításával állapítsa meg az ingatlan lakott és beköltözhető értékesítés esetére vonatkozó becsértékét. Az önkormányzat adó csoportja az adó- és értékbizonyítványt a feltételek fennállása esetén 8 napon belül köteles kiállítani⁶⁴, majd a végrehajtó részére továbbítani. Az adó- és értékbizonyítványnak – lakóingatlan vagy egyéb felépítménnyel rendelkező ingatlan esetén – tartalmaznia kell a beköltözhető és a lakott értéket is⁶⁵. A gyakorlatban kialakult szokásjog szerint az ingatlan lakott és beköltözhető értéke között kb. 30% különbség van. (A lakott és a beköltözhető értékesítés fogalmait és feltételeit „Az ingatlan árverése” című részben fejtem ki.) Tehát amennyiben az ingatlan lakott értékét is meg kell állapítani, abban az esetben a lakott érték a beköltözhető értéknél kb. 30%-kal alacsonyabb érték. Az ingatlan lakott értékének megállapítása kötelező eleme becsérték megállapításának⁶⁶, mivel a becsérték közlésekor beköltözhető ingatlan, utóbb – az árverési hirdetmény elkészítésének időpontjában – már lakottá válhat⁶⁷. A következő eset amikor egy beköltözhető ingatlant mégis lakottan kell árverésre bocsátani; ha az adós a végrehajtást kérővel vagy végrehajtást kérőkkel a lakottan történő értékesítésben állapodik meg⁶⁸. Ezen megállapodás lehetőségére vonatkozó tájékoztatás is kötelező eleme a becsérték közlésnek.

A végrehajtók általában az adó- és értékbizonyítványtól nem térnek el az ingatlan becsértékének megállapításánál, bár a végrehajtási törvény nem kívánja meg a pontos egyezést a végrehajtói becsérték megállapítás és az adó- és értékbizonyítványban közölt becsérték között. A törvény a következő rendelkezést tartalmazza ezzel kapcsolatban: „A végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve vagy – bármelyik fél erre irányuló kérelmére – igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére. (...)”⁶⁹ Az eltérés azért sem indokolt, mert a végrehajtó általában nem képzett ingatlan értékbecslő szakember és ebből kifolyólag a tévedés lehetősége áll fenn, továbbá a tapasztalatom szerint az illetékes önkormányzatok pontosabb információkkal rendelkeznek az adott területen fekvő ingatlanok áraival kapcsolatban mint a végrehajtó, ezért a végrehajtók az adó- és érték bizonyítványban foglalt értékre szívesen hagyatkoznak, és ennek okán tévedés ritkán fordul elő ebben a körben. Az ingatlanok értéke természetesen az idő előrehaladtával

64 Vht. 47.§ (3) bek.

65 Vht. 140.§ (1) bek.

66 Vht. 140.§ (1) bek.

67 Vht. 141.§

68 Vht. 141.§ (3) bek. d)

69 Vht.140.§ (1) bek.

változhat, ezért a becsérték megállapításától számított 3 év elteltével – a soron következő árverés kitűzése előtt – a végrehajtó a fél kérelmére új becsértéket állapíthat meg⁷⁰, – az előbbi szabályok szerint. Az új becsérték megállapítása azonban csak a 2012. július 1. napja után megállapított becsértékek esetében lehetséges, a régi 2012. július 1. napja előtt megállapított becsértékek, – melyek a módosító törvény hatályba lépése előtt lettek megállapítva –, a végrehajtó által nem módosíthatók⁷¹.

A becsérték megváltoztatásával kapcsolatban elmondható továbbá, hogy amennyiben – végrehajtási kifogás kapcsán –, a bíróság állapította meg a ingatlan becsértékét végzéssel; a becsérték ebben az esetben is megváltoztatható az előbbi 3 év elteltével, a soron következő árverés előtt vagy a folyamatos árverés időszakában⁷². A becsérték az ingatlan folyamatos árverésének ideje alatt is megváltoztatható; erre vonatkozó kérelem esetén a végrehajtó a folyamatos ingatlanárverési hirdetményt az árverési rendszerből törölni köteles⁷³.

Az ingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetésére vonatkozóan elrendelt végrehajtási eljárás során azonban speciális szabály érvényesül; ebben az esetben a becsértéket az első árverés előtt nem a végrehajtó, hanem a végrehajtást foganatosító bíróság módosíthatja⁷⁴. A módosítás bármelyik fél kérelmére történhet, azzal a megkötéssel, hogy a becsérték a bírósági határozatban foglalt összegnél alacsonyabb összeg nem lehet⁷⁵. Amennyiben a becsérték módosítását bármely fél, az első árverés sikertlensége után kéri; a végrehajtó állapíthat meg új becsértéket az általános szabályok szerint⁷⁶, azonban a becsérték ebben az esetben sem lehet alacsonyabb összeg, mint a bíróság által – az eljárás alapjául szolgáló ítéletben – megállapított becsérték.

Félreértésre szokott alapot adni és a végrehajtási kifogásokban is gyakran hivatkoznak arra, hogy a végrehajtó úgy tüntette fel az árverési hirdetményben az ingatlan becsértékét, hogy az adó- és értékbizonyítvány kiállításától már 6 hónap eltelt és ezért jogszabálysértő az árverési hirdetmény; ebben a vonatkozásban természetesen nem az árverési hirdetmény kibocsátását kell figyelembe venni, hanem a becsérték közlésének időpontját, melyhez képest az adó- és értékbizonyítvány nem lehet 6 hónappal régebbi. A becsérték közlésétől számítottan eltelhet akár több év is az árverési hirdetmény kibocsátásig, mivel az adós kaphat a végrehajtást kérőtől a fizetésre

70 Vht.140.§ (8) bek.

71 2011. évi CLXXX. törvény a bírósági végrehajtással kapcsolatos és egyéb igazságügyi tárgyú törvények módosításáról 119.§ (4) bek.

72 Vht.159.§ (7) bek.

73 Vht.159.§ (7) bek.

74 Vht.162.§ (3) bek.

75 PK 294. (A PK 10. számú állásfoglalás rendelkező részének I. pontja helyébe lépő rendelkezés: „(...)Az ítéletben megállapított legkisebb vételárát a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a végrehajtást elrendelő bíróság nem szállíthatja le.” Jogtár – Wolters Kluwer Hungary Kft.

76 Vht.162.§ (5) bek.

vonatkozóan halasztást vagy részletfizetési kedvezményt, mely esetekben az eljárás szünetel⁷⁷, vagy a bíróság felfüggesztheti az eljárást akár több évre is; ezekben az esetekben nem történik meg az árverési hirdetmény kibocsátása csak a szünetelés megszűnése, illetve a felfüggesztés hatályának megszűntetése után. Tehát az előbbi esetekben is rögzültnek⁷⁸ kell tekinteni a végrehajtó korábbi becsértékre vonatkozó megállapítását és amennyiben nem telt el 3 év a becsérték közlésétől, a becsérték nem is módosítható a végrehajtó által.

Az ingatlan becsértékét a felekkel és az érdeketekkel kell közölni⁷⁹. Ezen felek és érdekeltek alatt a törvény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultakat érti, a nem bejegyzett és a széljegyen található jogosultak értesítését a törvény nem kívánja meg. A nem bejegyzett jogosultak alatt értem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultakat, a széljegyen szereplők alatt pedig a bejegyzésre várókat, akiknek a jogát az ingatlan-nyilvántartó hatóság még nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba vagy még nem utasította el. Ezen jogszabályi rendelkezés ellenére természetesen nem tiltott a széljegyen szereplő vagy be nem jegyzett jogosult értesítése, amennyiben a végrehajtónak ilyenről tudomása van. Az előbbi nem bejegyzett jogosultról való tudomásszerzés legkézenfekvőbb esete, amikor a végrehajtónak tudomása van arról, hogy az adós ingatlanára vonatkozóan, a becsérték közléssel érintett ügytől eltérő egyéb ügyben próbál végrehajtási jogot bejegyeztetni és ezen kezdeményezés ténye széljegyként rávezetésre került az ingatlan tulajdoni lapjára; ebben az esetben a leendő jogosulttal lehet közölni a becsértéket. (Ezen megállapítás az alábbiakban kifejtésre kerül a csatolt ügyek kapcsán.) Az ingatlan becsértékét az arra jogosultakkal postai úton vagy elektronikus úton közli a végrehajtó. A postai kézbesítésre vonatkozó speciális törvényi rendelkezés, kivételesen eltér az általános kézbesítési szabályoktól; ebben az esetben – meghatározott előfeltételek teljesülése esetén – például „elköltözött” vagy „címezett ismeretlen” vagy „kézbesítés akadályozott” postai jelzéssel a végrehajtóhoz visszaérkezett tértivevényes küldemény is szabályos kézbesítésnek számít⁸⁰, – mely postai jelzések az általános szabályok szerint szabálytalan kézbesítésnek számítanak egyébként. Ezen szabálytalan kézbesítések akkor lehetnek mégis szabályosak, ha a végrehajtó az ingatlan-nyilvántartástól eltérő jogosulti címet nem ismer és az ingatlan-nyilvántartó hatóság egyéb címet a végrehajtóval nem közölt. Ezen rendelkezése a törvénynek feltételezi, hogy a végrehajtó megkeresi az ingatlan-nyilvántartó hatóságot, hogy az esetlegesen tudomására jutott jogosulti címet a végrehajtóval közölje. (Ezen értesítendő jogosult legtöbbször társtulajdonos, akikre vonatkozóan a végrehajtó egyéb közhiteles nyilvántartásból nem kérhet adatot, mivel vele

77 Vht.52.§ (f)

78 2322/2011. számú polgári elvi határozat

79 Vht. 140.§ (2) bek.

80 Vht.140/B.§

szemben nincs végrehajtási eljárás elrendelve.) Az előbbi megkeresés alatt a Vht. 138.§ (2) bekezdése szerinti megkeresést értjük, ezen megkeresés elsősorban a végrehajtási jog bejegyzésére irányul, azonban tartalmaz egy felhívást is, mely szerint az ingatlan-nyilvántartó hatóságnak a végrehajtót tájékoztatnia kell mindazoknak a nevéről és lakóhelyéről, akiknek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. Ezen tájékoztatás a földhivatal részéről általában a végrehajtási jog bejegyzését tartalmazó határozat kibocsátásával együtt történik meg, mivel a nyilvántartó hatóság a végrehajtási jog bejegyző határozatát egy „tulajdoni lap – szemle” elnevezésű iratban végzi el, mely a tulajdoni lap hatályosan bejegyzett adatait is tartalmazza.

Amennyiben azonos ingatlant több adós (tulajdonostársak) vagy ugyanazon ingatlant ugyanazon adós több végrehajtási ügyében kell végrehajtás alá vonni, az ügyiratokat csatolni kell⁸¹. Az ingatlan-végrehajtás során mindig törekedni kell arra, hogy az ingatlant beköltözhető módon, beköltözhető értéken értékesítsük – ez a fő szabály a Vht. szerint⁸². A beköltözhető értékesítéssel egyrészt tiszta tulajdoni helyzetet teremtünk a jövőre nézve, továbbá az adós tartozásai a lehető legnagyobb mértékben térülnek meg, a végrehajtást kérő pedig a lehető legtöbbet kapja a követeléséből. Tehát abban az esetben, ha az ingatlan több tulajdonrészből áll és minden tulajdonrésze le van foglalva, illetve minden tulajdonrész esetében indokolt az ingatlan-végrehajtás lefolytatása; az iratokat csatolni kell, az ingatlan-végrehajtás vonatkozásában történő csatolás akkor is indokolt – az ingatlan-végrehajtás tekintetében –, ha a különböző tulajdonrészek vonatkozásban több végrehajtó jár el⁸³. Különösen rossz és káros gyakorlatnak tartom, hogy a végrehajtó kollégák egy része nincs tekintettel arra, hogy a különböző lefoglalt tulajdonrészek vonatkozásban az ingatlan-végrehajtást az egész ingatlanra folytassa le, és így az ingatlan-tulajdonrész lakott értéken és állapotban történő értékesítését végzi el. Ezen értékesítéssel megkárosítja az adóst, a végrehajtást kérőt és végül saját magát is, továbbá a bíróság az árverést megsemmisítheti, mivel az előbbi módon történő árverés lényeges jogszabálysértés. Tehát az ingatlan-végrehajtás összehangolása a különböző végrehajtó kollégák között sokkal célravezetőbb, mint a töredék tulajdonrészek lakott értéken és módon történő értékesítése. (Ezzel kapcsolatban elmondható, hogy többször találkoztam olyan esettel, ahol az egyetemleges adósok elleni végrehajtási eljárásokat különböző végrehajtók folytatták le; az egyetemleges adósok ingatlana a végrehajtást kérő pénzügyi fedezetét képezte, melyre jelzálogjog is bejegyzésre került. Az egyetemleges adósok ½ – ½ tulajdonrésszel rendelkeztek az ingatlanból. Az egyik egyetemleges adóstárs ellen eljáró végrehajtó kolléga pedig az ingatlan ½ tulajdonrészét értékesítette lakott értéken. Az előbbi gyakorlat esetében a Vht. 141.§ (2)

81 1/2002. (I. 17.) IM rendelet 24.§

82 Vht.141.§ (2) bek.

83 1/2002. (I. 17.) IM rendelet 26.§

bekezdésének sérelme állapítható meg.) Az ingatlan egészének értékesítésére vonatkozó törekvésnek a becsérték közléssel egy időben kell kifejezésre jutnia, mivel a becsérték közléséről szóló megállapítást annak a bírósági végrehajtónak is meg kell küldeni⁸⁴, aki ugyanarra az ingatlanra vonatkozóan – akár ugyanazon akár egy másik tulajdonrész foglalását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A becsértéket előbb közlő végrehajtónak, a további végrehajtó kollégát vagy kollégákat nyilatkoztatni célszerű arról, hogy az előttük indult végrehajtási ügyben az ingatlan-végrehajtás feltételei fennállnak -e, amennyiben igen, mely végrehajtó lesz az, aki eljár az ingatlan értékesítése vonatkozásában. Az 1/2002 IM rendelet (VÜSZ) 26.§ (1) bekezdése nem rendelkezik egyértelműen arról, hogy mely végrehajtónak kell eljárnia az ingatlan árveréssel kapcsolatban; ha az ingatlant több végrehajtó is lefoglalta, ezért válik szükségessé az előbbi kapcsolatfelvétel és nyilatkozatok megtétele a végrehajtó kollégák részéről. Fontosnak tartom megjegyezni, hogy minden tulajdonrészrel kapcsolatban az a bírósági végrehajtó közöl becsértéket, aki az adott tulajdonrészre vonatkozó eljárást lefolytatja. A becsérték jogerős közlése után az ingatlan árverést – egyéb feltételek fennállása esetén – 30 napon belül közzé kell tenni az elektronikus árverési rendszerben⁸⁵, ez pedig csak úgy lehetséges, ha tudjuk, hogy melyik eljáró végrehajtó fogja lefolytatni az értékesítésre vonatkozó eljárást. Természetesen, amennyiben több végrehajtó jár el ugyanazon ingatlan tekintetében és a tulajdonrészek végrehajtónként különbözőek, illetve az ingatlannak töredék részei kerülnek lefoglalásra és az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan nem lehet eljárást lefolytatni; az iratokat nem szükséges csatolni és az árverést a külön-külön tulajdonrészek vonatkozásában lakottan kell meghirdetni⁸⁶. Problémát jelenthet továbbá, ha több végrehajtó folytat le ugyanazon ingatlanra vagy ingatlan-tulajdonrészre vonatkozóan végrehajtási eljárást. Ebben az esetben elképzelhető – bár ugyanazon önkormányzat állítja ki az adó- és érték bizonyítványt –, hogy a két végrehajtó eltérő becsértéket állapít meg ugyanarra az ingatlanra vonatkozóan, ebben az esetben álláspontom szerint az árverést foganatosító végrehajtó által megállapított jogerős becsértéket kell figyelembe venni, mivel az adott végrehajtó a saját maga által megállapított – rögzült – becsértéket nem változtathatja meg. A különböző végrehajtók által végrehajtás alá vont ugyanazon ingatlan különböző tulajdonrészeire vonatkozóan vezetett végrehajtás során, a gyakorlatban egy végrehajtó – aki az eljárásban a becsértéket előbb közli a többinél vagy az ingatlan-végrehajtás előtte jut el előbb az árverés szakaszába –, vállalja fel a kommunikációt irányító szerepet, majd ha meggyőződött róla, hogy a végrehajtás alá vont ingatlan minden tulajdonrésze vonatkozásban

84 1/2002. (I. 17.) IM rendelet 26.§ (2) bek.

85 Vht.139.§ (3) bek.

86 BH 101/2002. számú határozat: A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja: dr. Kiss Nikolett – dr. Osztovics András – dr. Pomeisl András – dr. Villám Krisztián. Opten Informatikai Kft., 2015. (583. oldal)

a becsérték jogerősen közölve lett a felekkel és érdekeltekkel – és az ingatlan-végrehajtásnak minden tulajdonrész vonatkozásában helye van –, akkor ezen előbb intézkedő kolléga az árverést kitűzi az ingatlan egészére. Az árverési hirdetményen minden végrehajtási ügy végrehajtási ügyszámának szerepelnie kell, melyek ügyek kapcsán a végrehajtási jog be van jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba attól függetlenül, hogy az ügyet mely végrehajtó fogatosítja. (Bármely végrehajtási ügy csatolása lehetséges: pl. közigazgatási ügy, törvényszéki végrehajtó által lefolytatott ügy, vagy az eljárásba bekapcsolt zálogjogosult végrehajtási ügye.) Az árverési hirdetmény és a későbbi ingatlan-árverési jegyzőkönyv hatálya, minden ügyre kiterjed, mely a hirdetményre felvezetésre került. Az előbbi megállapítás azért sarkalatos, mert az ingatlan-árverési vételárból azok a végrehajtást kérők kerülhetnek kielégítésre, akiknek a követelése az árverési hirdetményen szerepel⁸⁷.

Az 1/2002 IM rendelet 26.§-ának (csatolás) szabályozásával kapcsolatban megjegyzem, hogy a 2017. évi ügykiosztási rend módosításánál⁸⁸ a jogalkotó nem gondolt a párhuzamos eljárások megszorodására és nem szabályozta le egyértelműen, az ingatlan-végrehajtást lefolytató végrehajtó személyét. A gyakorlatban egyre többször fordul elő, hogy ugyanazon adós ellen több végrehajtó folytat le végrehajtási eljárást, – természetesen különböző ügyekről van szó. Az, hogy az illetékességi területek meghatározása az egyenlő ügyelosztás érdekében, az azonos bíróság mellett szolgálatot ellátó végrehajtók között egyenlően történik, azt is maga után vont, hogy ugyanazon adósnak több végrehajtónál van végrehajtási ügye, míg a korábbi – illetékességi terület alapú – kiosztási rendben ez ritkábban fordult elő. Mindez ahhoz vezetett, hogy egyre több ügyben kell a végrehajtóknak egyeztetni az ingatlan-végrehajtás kapcsán, ami természetesen több adminisztrációhoz vezetett, továbbá azon tény, hogy nincs egyértelműen meghatározva az ingatlan-árverést fogatosító végrehajtó személye, bizonytalanságot szül, és minden egyes olyan ügyben, melyben több végrehajtó folytat le eljárást azonos adós ingatlanára vonatkozóan, kétséges, hogy melyik végrehajtó kötelezettsége az ingatlan árverés lefolytatása.

Hasonló problémakörnél maradva, de azonos végrehajtó előtt folyamatban lévő ügyek esetében kérdésként merülhet fel, hogy azonos ingatlanra vagy ingatlan-tulajdonrészre vonatkozó több végrehajtási eljárás esetén, kell-e becsértéket közölni minden ügyben külön-külön az ingatlan árverése előtt: álláspontom szerint nem. Azonos ingatlanra vonatkozó végrehajtási ügyek csatolása az alapügybe történik, az alapügy a korábban indult ügy melybe csatoljuk a később indult, tehát újabb végrehajtási ügyeket⁸⁹. Az alapügynek minden esetben el kell jutnia a

87 Vht. 171.§ (2) bek.

88 16/2001. (X. 26.) IM rendelet 5.§

89 1/2002. (I. 17.) IM rendelet (VÜSZ) 24.§ (3) bek.

fokozatosság elvének megfelelő végrehajtási cselekményeken keresztül az ingatlan-végrehajtás második fő lépcsőjéhez, a becsérték közléséhez. Tehát az alapügyben minden esetben szükséges a becsérték közlése az árverési hirdetmény elkészítése előtt. Ezen becsérték közlésének időpontjában az alapügyhöz csatolt végrehajtási ügyek esetében is közlésre kerül az ingatlan becsértéke a végrehajtást kérőkkel, mivel az alapügyben elkészített becsérték közlését tartalmazó nyomtatvány, a további csatolt végrehajtási ügyek alapadatait is tartalmazzák, illetve a nyomtatvány minden csatolt ügyben elhelyezésre kerül. Tehát az előbbieket szerint a csatolt ügyekben is hatályosul az alapügyben történt becsérték közlése, mivel a csatolással érintett ügyek végrehajtást kérőinek is megküldésre kerül és a csatolt ügyek alapadatait is tartalmazza alapügyben elkészített becsérték közlés, – attól függetlenül, hogy az adott csatolt végrehajtási ügy a becsérték közlés szakaszában tart -e. Amennyiben jogorvoslati határidőn belül, végrehajtási kifogással támadja valamely fél vagy érdekelt a becsértéket, abban az esetben sem az alapügyben, sem pedig a csatolt ügyben, illetve ügyekben nem lesz jogerős az intézkedés, illetve a becsértékekkel szembeni végrehajtási kifogásnak az árverésre nézve halasztó hatálya van⁹⁰ mind az alapügyben, mind pedig a csatolt végrehajtási ügyek vonatkozásában. Amennyiben a bíróság a végrehajtási kifogás során jogerős végzésével a becsértéket megváltoztatja, a végzés hatálya kiterjed mind az alapügyre, mind pedig a csatolt ügyekre. A bíróság a csatolt végrehajtási ügyek ügyszámát is feltünteti a vonatkozó végzéseiben. (Ezen megállapításomat a Budapesti XX-XXI. és XXIII. kerületi Bíróság gyakorlatára alapozom.) Az alapügyben és a csatolt ügyekben hatályosult becsérték közlése után indult végrehajtási ügyek esetében azonban nem történik becsérték közlés. Természetesen az újabb, – a becsérték közlése után a végrehajtóhoz érkezett – végrehajtási ügyeket is csatolni kell az alapügyhöz, azonban az árverési hirdetmény elkészítésének időszakában már a becsértéket nem közli a végrehajtó. Amennyiben azonban az árverési hirdetmény elkészítése előtt az újabb végrehajtási ügy jogosultjának tekintetében a végrehajtási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, az árverési hirdetményen szerepelni fog és – attól függetlenül, hogy történt -e az újabb ügy végrehajtást kérője részére becsérték közlés –, kielégítést kaphat az árverési vételárból, hiszen a fentebb említett szabály szerint: az a végrehajtást kérő kaphat kielégítést az árverési vételárból, akinek követelése a hirdetményen szerepel. Amennyiben azonban az újabb végrehajtási ügy a végrehajtóhoz már az árverési hirdetmény elkészítése után érkezik, vagy az árverési hirdetmény elkészítésének időpontjában az újabb végrehajtási ügy jogosultjának nincs az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett végrehajtási joga; az újabb végrehajtási ügy, illetve annak jogosultja az árverési hirdetményen nem szerepelhet, és az árverési vételárból csak a korábbi, az árverési hirdetményen

90 Vht. 139.§ (3) bek.

feltüntetett végrehajtást kérők követelésének teljes kiegyenlítése után fennmaradó összegből részesülhet⁹¹.

A becsérték közlésnek kötelező eleme továbbá, az adóst arról tájékoztatni; „...hogy az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmét legkésőbb a közlés kézhezvételétől számított 15 napon belül terjesztheti elő a bíróságnál.” Ezen rendelkezés alapján a bíróság méltányosságot gyakorolhat a kiköltözési kötelezettség elhalasztása tárgyában, a halasztás időtartama az árveréstől számított 6 hónap lehet⁹². Ezen kiköltözésre vonatkozó halasztás tényét az árverési hirdetményben tájékoztatás céljából fel kell tüntetni, mivel lényeges körülmény lehet az árverési vevő szempontjából. Ezen méltányosságot a bíróság nem gyakorolhatja, tehát nem adhat halasztást a kiköltözésre: ha az adóst az eljárást során rendbírsággal sújtották vagy a végrehajtási eljárást korábban – a halasztásra is okot adó körülmény miatt – legalább 6 hónapra felfüggesztette. Kötelező eleme továbbá a becsérték közlésnek a részletfizetéssel kapcsolatos tájékoztatás, melyben a részletfizetéssel kapcsolatos lehetőségről és annak feltételeiről kell tájékoztatni az adóst⁹³.

Nem kötelező eleme a becsérték közlésnek, de a végrehajtói gyakorlatban rögzült, hogy a nem adós társtulajdonost a végrehajtó a becsérték közlésével együtt tájékoztatja arról, hogy kérheti tulajdonrészének értékesítését akkor, ha az ingatlan egésze kerülhet így árverésre. (Ezen rendelkezést gyakorlati megközelítésben, a „Közös tulajdonban levő ingatlan árverése” címszó alatt fejtem ki.)

VI. Fejezet

VI. 1. A zálogjogosult bekapcsolása a végrehajtási eljárásba

A végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultat, meg kell különböztetnünk a végrehajtási záradékkal elrendelt végrehajtási eljárás végrehajtást kérőjétől⁹⁴, mely végrehajtást kérő szintén általában zálogjogosult is, azonban a kielégítési joga az adós teljes vagyonának végrehajtás alá vonására vonatkozik, – kivétel az un. dologi adós vonatkozásában ahol az adós csak a zálogtárggyal felel, azonban ezen végrehajtási eljárás is a kielégítési végrehajtások közé tartozik. További példa a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése⁹⁵, mely szintén a kielégítési végrehajtások közé sorolható, viszont ebben az eljárásban az adós kizárólag a zálogtárggyal felel,

91 Vht.171.§ (2) bek. második mondat

92 Vht.140.§ (4) bek. és 154/A.§ (4) – (5) bek.

93 Vht.140.§ (5) bek.

94 Vht.23/C.§

95 Vht.204/B.§

az eljárás a zálogtárgy értékesítésére vonatkozik. A megkülönböztetés alapja tehát az, hogy az előbbi esetekben a zálogjogosultaknak önálló kielégítési joguk van, mivel a követelésük vonatkozásában van elrendelt kielégítési végrehajtási eljárás, míg a Vht. 114/A.§ szerint bekapcsolt zálogjogosultakat nem illeti meg önállóan a zálogtárgyból történő kielégítési jog, a bíróság a bekapcsolódó zálogjogosult kielégítési jogát arra az esetre nyitja meg, ha ingatlan egyéb végrehajtási ügyben értékesítésre kerül⁹⁶. Amennyiben az alapügy szünetel vagy felfüggesztésre kerül vagy megszűnik: „...megállapíthatjuk, hogy a bekapcsolódó zálogjogosult ügye osztja az alapügy sorsát.”⁹⁷

A zálogjogosult tehát quasi végrehajtást kérőként kapcsolódik a végrehajtási eljárásba, – mely zálogjogosulti bekapcsolódás feltételez egy alapügyet, melyben a zálogjogosult nem végrehajtást kérő⁹⁸, és egyébként nincs elrendelve a követelése vonatkozásában végrehajtási eljárás. A zálogjogosult bekapcsolásának feltétele, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárás kapcsán lefoglalásra kerüljön, illetve a végrehajtó a zálogtárgy vonatkozásában becsértéket közöljön a felekkel és érdekeltekkel. A zálogjogosultat a végrehajtó a zálogtárgyra vonatkozó becsérték közlésével egy időben⁹⁹ hívja fel arra, hogy 15 munkanapon belül terjessze elő a bekapcsolódásra vonatkozó kérelmét. A zálogjogosultat a végrehajtási eljárásba a végrehajtást foganatosító bíróság kapcsolja be. A végrehajtásba bekapcsolódott zálogjogosult végrehajtási ügye a végrehajtási törvény szabályai szerint folyik azzal, hogy a zálogjogosultat nem illeti meg a korábban tárgyalt speciális végrehajtási jog, hiszen az ő követelése vonatkozásában végrehajtási eljárást nem rendeltek el, csak a zálogtárgyból történő kielégítési jogának megnyitását engedélyezte a bíróság végzéssel, arra az esetre, ha a zálogtárgy a végrehajtási eljárás során értékesítésre kerül. Az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosult jogállása ennek ellenére a végrehajtást kérő jogállásához hasonlít leginkább, azonban nem fedi azt teljesen. Amennyiben például az alapügy szünetel, a zálogjogosult ügye is szünetel és önállóan az árverést nem kérheti, – tehát a zálogjogosult ügye nem kielégítési végrehajtás. A bekapcsolódott zálogjogosultat nem illeti meg továbbá az, hogy letiltást vagy egyéb adósi vagyontárgy végrehajtását kérje a követelésének kielégítése céljából. A zálogjogosultat a végrehajtási eljárásba bekapcsoló végzés hatálya addig tart, amíg az adós ellen kielégítési végrehajtási ügy van folyamatban az eljáró végrehajtó előtt¹⁰⁰. Amennyiben az alapügy (bírósi végrehajtási ügy) megszűnik vagy az teljes

96 Vht. 114/A.§ (1) bek.

97 Nagykommentár a bírósi végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez (archív): Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente - <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/chain13281>

98 Vht.114.§ (2) bek.

99 Vht.140.§ (6) bek.

100 Vht. 114/A.§ (12) bek.

kiegyenlítést nyer, abban az esetben a zálogjogosult ügye is megszűnik – amennyiben a bekapcsolódás költségeit és az eljárásban felmerült egyéb költséget az adós megfizeti. Ebben az esetben a zálogjogosult ügye úgy szűnik meg, hogy a zálogtárgy nem kerül értékesítésre, ezért a zálogjogosultnak a zálogtárgyból történő kielégítése nem történhet meg az adott eljárásban. A zálogjogosultat az eljárásba történő bekapcsoló végzés hatálya az adós összes folyamatban lévő ügyére kiterjed, mely az adott végrehajtó előtt kerül foganatosításra¹⁰¹, ezért, abban az esetben, ha az adóssal szemben több végrehajtási ügy van folyamatban, bármely végrehajtási ügyben is történt meg a zálogtárgy értékesítése; a zálogjogosult kielégítést fog kapni – a kielégítési sorrendben elfoglalt helyének megfelelően. Tehát a végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosult, a zálogtárgyból akkor kaphat kielégítést, ha a zálogtárgy egy kielégítési végrehajtás során értékesítésre kerül.

A Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének állásfoglalása (2019. április 16.), pontosabban annak 27. pontjában található iránymutatás szerint: amennyiben adós elleni kielégítési végrehajtási eljárás befejeződik, azonban az eljárásba bekapcsolt zálogjogosult ügye nem fejeződött be, mivel az eljárásba történő bekapcsolódással kapcsolatos költségek nem térültek meg; az adós az ingatlanával felel a zálogjogosult felé, ezért ingatlan-árverésnek van helye. Az állásfoglalással a fentiek okán nem értek egyet, azonban valóban; abban az esetben, ha az adóssal szemben kielégítési végrehajtási ügy nincs már folyamatban, – ezért a zálogjogosult ügyét folytatni nem lehet –, a zálogjogosult bekapcsolásával felmerült (pl. illeték) és egyéb a végrehajtó előtt felmerült végrehajtási költségek (pl. munkadíj) behajtására vonatkozóan, nincs megfelelő eljárás. Amennyiben a zálogjogosult a későbbiekben kielégítési végrehajtást indít a követéséből kifolyólag, abban az esetben a végrehajtási eljárás elrendelésekor a bekapcsolódással kapcsolatos költségeit kérheti az új eljárásban, azonban a végrehajtó előtt felmerült végrehajtási költségek behajtására vonatkozóan megfelelő eljárást jelenleg nem ismerek. Ennek ellenére az ingatlan árverését – a végrehajtási költségek fejében – nem találom jogszabályszerűnek, mivel a zálogjogosult bekapcsolása nem feleltethető meg a végrehajtási záradékkal vagy a végrehajtási lappal elrendelt végrehajtási eljárásnak, mely során ingatlan-árverésnek lehet helye. A zálogjogosult kielégítési jogának megnyitása minden esetben legalább egy alapügytől függ, mely alapügyben kell, hogy helye legyen az ingatlan árverésének. További feltétele sem teljesül az árverésnek egyébként, mivel a végrehajtási jog bejegyzésének az ügyben nincs helye, a zálogjogosultat nem illeti meg – a fentebb már kifejtett okból – végrehajtási jog, mivel csak zálogjoga van. A végrehajtási jog bejegyzése pedig az ingatlan árverésének elengedhetetlen feltétele. További aggályom a tárgyalt állásfoglalással szemben, hogy a

101 Vht. 114/A.§ (11) bek.

zálogjogosult követelése egyáltalán nem biztos, hogy lejárt követelés. A zálogjogosult bekapcsolását az eljárásba azért engedi meg a jogalkotó, mert a zálogtárgy (a zálogjogosult fedezetét biztosító vagyontárgy) veszélyben van a végrehajtási eljárás okán, nem azért mert a zálogszerződéssel kapcsolatos teljesítési határidő lejárt volna. Ha így lett volna, akkor a zálogjogosult önálló végrehajtást indított volna, ahol önálló kielégítési jogra tarthatott volna igényt. Bár az említett kollégiumi állásfoglalás nem is a követelés vonatkozásban látja indokoltnak az árverést, hanem a végrehajtási költségek vonatkozásában, azonban a költségek vonatkozásában sem teljesülnek az előbbi feltételek maradéktalanul.

VII. Fejezet

VII. 1. Az ingatlan-végrehajtás általános szabályai- és feltételei

Ahogy az „az ingatlan lefoglalása” főcím alatt is említettem; „Az adós tulajdonában levő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.” Az általános szabályokkal kapcsolatban ismételt utalnék a perfeljegyzés és a bűnügyi zárlattal kapcsolatos részekre, az általános szabályt tehát jogszabály és a bírói gyakorlat is szűkíti bizonyos fentebb leírt vonatkozásokban. Az alábbiakban általános szabályok szerinti ingatlan-árverést tárgyalok, a dologi adós elleni ingatlan-végrehajtás során és a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetésére vonatkozó szabályok eltérnek az általános szabályoktól, ezért ezeket a szabályokat külön fogom részletesebben tárgyalni.

Az ingatlant – rend szerint – árverésen kell értékesíteni¹⁰², de a végrehajtási törvény szabályozza az ingatlan árverésen kívüli, de árverés hatályával történő ingatlan árverést is¹⁰³. Az árverésen hatósági kényszert, illetve hatósági aktust kell érteni, mely cselekmény folytán az árverési vevő az ingatlant eredeti szerzőmóddal szerzi meg, az adós tulajdonjogára tekintet nélkül¹⁰⁴⁻¹⁰⁵. Az árverési vevő az adóssal nem áll jogviszonyban, tehát az ingatlan tulajdonjogát, a hatósági aktusból eredezteti, az adós tulajdonjogára való tekintet nélkül, – „az árverési vevő tehát nem lesz az adós jogutóda”¹⁰⁶. Ezen eredeti szerzőmódot – a fentebb tárgyalt perfeljegyzéssel kapcsolatos problémákon túl –, álláspontom szerint esetenként megtöri az is, hogy az árverési

102 Vht.141.§

103 Vht.157.§ (1) bek.

104 Ptk. 5:41.§

105 EBH2014. 366. / Jogtár – Wolters Kluwer Hungary Kft. (Kúria – Pfv. I. 20.741/2013.)

106 Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez (archív) Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente (A Vht. 136§-ához fűzött kommentár.) <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/chain13281>

vevő, az adós tulajdonjogából eredő, illetve az adós tulajdonjogát terhelő haszonélvezeti joggal szerzi meg az ingatlant¹⁰⁷. Találunk példát továbbá arra is, hogy az árverési vevő ingatlanát zálogjog terhelheti az árverés után, mely zálogjog szintén származékos teher lesz¹⁰⁸.

Az árverésen kívül, de az árverés hatályával történő ingatlan értékesítés igen ritka a végrehajtói gyakorlatban. Ennek oka, hogy feltételei általában nem állnak fenn. Az árverésen kívüli értékesítés joghatása az árverésen történő értékesítés joghatásával azonos¹⁰⁹.

Az ingatlan-árverés elsődleges feltétele, hogy az adott végrehajtási ügyben, helye legyen az ingatlan árverésének. Gondolok itt arra, hogy a végrehajtható okirat ne zárja ki az ingatlanra vonatkozó végrehajtást, tehát a végrehajtás legyen elrendelve az ingatlanra vagy az adós teljes vagyonára vonatkozóan. Ezen elsődleges feltételek megléte után teljesülnie kell további feltételeknek is; az ingatlan értékesítését a fokozatosság elvének szigorú betartása mellett, illetve a vonatkozó, ingatlan-végrehajtást megelőző eljárás lefolytatása után lehet fogatosítani¹¹⁰. Az ingatlan-végrehajtást – a dologi adós kivételével – minden esetben megelőzi egy végrehajtói un. rutin eljárás, mely az adós bankszámlájának, esetleg egyéb pénzeszközeinek, illetve vagyontárgyainak és munkahelyének felderítésére, továbbá esetlegesen gazdasági társaságban található tagi részesedésére, illetve üzletrészére vonatkozik. Amennyiben ezen megkereséseket a bírósági végrehajtó – az ingatlan-árverése előtt – nem folytatná le, a fokozatosság sérelme megállapítható lenne egy erre irányuló végrehajtási kifogás esetén. A fokozatosság elvének betartása azonban nem feltétlen jelent sorrendiséget a különböző értékű vagyon-elvonásokra vonatkozóan, mivel a Vht. akkor is előírja a végrehajtónak az ingatlan-végrehajtás lefolytatását, ha a követelést viszonylag rövidebb időn belül nem behajtható, illetve a követelés a lefoglalt vagyontárgyakból nem, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva lenne kielégíthető. (pl.:letiltás) A fokozatosság elvének betartása, de a végrehajtást kérő érdekeinek szem előtt tartása is, minden eljárásban kötelező a végrehajtó részére. A fokozatosság elvének alkalmazása kapcsán, a követelés összegét, a fedezeti vagyontárgy értékét és az adósi részteljesítést együttesen kell figyelembe venni, és a belátható időt, illetve viszonylag rövidebb időt – ahogyan a Vht. fogalmaz –, ezen tények alapján kell megállapítani. A belátható idő megállapításában – az előbbieken túl – a törvény is segítséget nyújt a végrehajtónak; a belátható idő meghatározásánál abból indulhatunk ki, hogy a végrehajtást kérő részére a követelés összege egyben és haladéktalanul jár, mivel a végrehajtható okirat kiállítása feltételezi az ítélt követelésének lejártát. A következő támpontunk lehet a belátható időre vonatkozóan a Vht. 52/A.§ és

107 Vht. 137.§ (1) bek. c)

108 Vht. 151.§ (1) bek. – Az árverési vevő megállapodhat a jelzálogos hitelezővel, hogy a jelzálogjog - amennyiben a vételárból a jelzálogos hitelező kielégítéshez jutna - az ingatlanon továbbra is fennmarad.

109 BDT2007.1554. számú jogeset szerint: az árverés ebben az esetben is hatósági kényszeraktuson alapul.

110 Vht. 7.§ (2) bek.

52/B. §-ok rendelkezései, melyek szerint a végrehajtó megállapíthatja a részletfizetési feltételeket a magánszemély adós kérésére, ha az első résztörlesztést az adós megfizette. Ezen rendelkezések szerint amennyiben az adós magánszemélynek tartozik, a részletfizetést 6 hónap időtartamra, ha az adós gazdasági társaságnak tartozik, 12 hónap időtartamra állapítható meg. Bizonyos további feltételek fennállása esetén, ezen rendelkezések alkalmazása kötelező az ingatlan becsértékének megállapítása előtt, amennyiben az adós lakóingatlanának végrehajtás alá vonása történik. A végrehajtónak akkor kötelező részletfizetési feltételeket megállapítania, – attól függetlenül, hogy az adós megfizette -e az első résztörlesztés összegét –, ha az adós összes tartozása nem haladja meg az 500 ezer forintot, vagy pedig nem haladja meg az 1 millió forintot és egyéb követelés biztosítására zálogjog is be van jegyezve az adós ingatlanára¹¹¹. Ezen intézkedést a végrehajtói szakzsargonban „kötelező szünetelés”-nek is hívjuk, – ezen jogintézménynek adósvédelmi funkciója van. Az ingatlan-árverés feltétele továbbá a jogerős becsérték közlése a felekkel és érdekeltekkel¹¹². A jogerős becsérték közlése a gyakorlatban azt jelenti, hogy a felek és egyéb (tulajdoni lap szerinti) jogosultak és egyéb eljáró végrehajtók részére, az ingatlan becsértéke, mind lakott mind pedig beköltözhető értéken történő értékesítés esetére vonatkozóan közölve van, és az előbbi jogosultak részére történő kézbesítéstől számított 15 napon belül a becsérték közlése ellen nem nyújtottak be végrehajtási kifogást. Amennyiben a fél vagy érdekelt a jogorvoslati határidőn belül végrehajtási kifogás keretei között kéri a becsérték megváltoztatását a bíróságtól, a jogorvoslatnak az árverés kitűzésére nézve halasztó hatálya van. A becsérték elleni jogorvoslat jogerős elbírálása után lehet az ingatlan értékesítéséről intézkedni. Amennyiben a végrehajtás alá vonat adósi ingatlanra zálogjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban, a végrehajtónak kötelezettsége a zálogjogosultat az ingatlanra vonatkozó becsérték közlésével egyidejűleg értesíteni arról, hogy az eljárásba bekapcsolódhat.¹¹³ Amennyiben a zálogjogosult az eljárásba történő bekapcsolódására vonatkozó nyilatkozatát a végrehajtónál előterjeszti, a végrehajtó a zálogjogosult bekapcsolása céljából, az iratokat a végrehajtást foganatosító bíróság elé terjeszti. Ebben az esetben a bíróság a végrehajtási eljárást – az ingatlan tekintetében – a zálogjogosult bekapcsolására vonatkozó eljárás jogerős befejezéséig felfüggeszti¹¹⁴, majd a jogerős elbírálás után az eljárás folytathatóságáról külön végzéssel rendelkezik¹¹⁵. Megjegyzem, hogy a felfüggesztés hatályának külön végzéssel történő megszüntetése nem minden bíróság gyakorlatában található meg, bár a törvény rendelkezik a tárgyban arról, hogy a bíróság külön intézkedése szükséges az eljárás

111 Vht.7.§ (2) bek.

112 Vht. 139. (3) bek.

113 Vht. 140.§ (6) bek.

114 Vht. 48.§ (2) bek.

115 Vht. 51.§

folytatásához. Az előbbieken említett különböző bírósági gyakorlatok egységesítésére való törekvésként fogalmazódott meg a Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének állásfoglalása (2019. április 16.), pontosabban annak 45. pontjában található iránymutatás, mely szintén a külön végzés meghozatalát szorgalmazza, az eljárás folytatásának elrendelése tárgyában. Az állásfoglalással egyetértek.

Az ingatlan árveréséhez a végrehajtási jog bejegyzése is szükséges; (bizonyos fentebb leírt kivételekkel), a végrehajtási jog bejegyzését tartalmazó határozatnak, a végrehajtóhoz történő értekezésétől számított 45 napnak el kell telnie, lakóingatlan esetében pedig a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló, a jegyző részére megküldött tájékoztatástól számított 60 napnak kell eltelnie, az árverési hirdetmény elkészítése előtt¹¹⁶. A jogalkotó a jegyző értesítéséről szóló rendelkezést 2015-ben iktatta be a Vht. szövegébe, majd 2016-ban módosította a végrehajtási törvény ezen rendelkezését¹¹⁷; a módosítással a korábban a végrehajtást kérőre telepített – a lakóingatlanok vonatkozásában történő végrehajtási jog bejegyzésének tényéről szóló – tájékoztatást, a végrehajtó feladatává tette¹¹⁸. Ezzel összefüggő, illetve azonos célú rendelkezés: az elárverezett ingatlan jogerőre emelkedése után, az árverési vevő birtokba adási kérelmével kapcsolatos tájékoztatás a jegyző részére, mely tájékoztatás szintén a végrehajtó feladata. Az árverési vevő birtokba adás iránti kérelméről a végrehajtó tájékoztatja az illetékes jegyzőt. „A jegyző tájékoztatásának elsődleges célja, hogy az önkormányzat a lehetőségeire figyelemmel felkészüljön a kilakoltatásra kerülő személyek lakhatásának biztosítására.”¹¹⁹ Ezzel kapcsolatban megjegyzem, hogy álláspontom szerint a kétféle értesítés nem célravezető, mivel a végrehajtási jog bejegyzésének ténye, a legtöbb esetben nem jelenti azt, hogy az önkormányzatnak fel kell készülnie az adós elhelyezésére, mivel a végrehajtási jog bejegyzésekkel érintett végrehajtási ügyek töredék része jut el az ingatlan árveréséig. Az ingatlan árverési hirdetményeket pedig minden esetben megküldi a végrehajtó az ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal jegyzőjének, az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés céljából¹²⁰. Tehát az önkormányzat jegyzője, minden ingatlan árverésről tudomást szerez. Álláspontom szerint, az

116 Vht. 139.§ (1) bek.

117 A jegyző részére történő tájékoztatás összefügg a természetes személyek adósságrendezéséről szóló törvény rendelkezéseivel is. (2015. évi CV. törvény) Az előbbi jogszabály azonban már nem tartalmaz hatályos rendelkezést a jegyzői értesítés céljával, illetve a jegyzőhöz érkező tájékoztatás alapján teendő esetleges intézkedéssel kapcsolatban, és sem a jegyzőnek, sem pedig a Családi Csődvédelmi Szolgáltatásnak nem ír elő ezzel kapcsolatos teendőt. A végrehajtó kötelezettségévé teszi viszont az előbbi törvény 43.§-ának (5) bekezdése, hogy a végrehajtó tájékoztassa a családi vagyonfelügyelőt a végrehajtási eljárásban történt végrehajtási cselekményekről, illetve a végrehajtási jog bejegyzéséről is.

118 Vht. 138/C.§

119 dr. Völner Pál írásbeli válasza a K/115 számú írásbeli kérdésre – 2018. június 5.
(iktatószám: VII-PF/ID/32/2/2018 – Igazságügyi Minisztérium)

120 Vht. 144.§ (1) bek. c)

önkormányzatnak ténylegesen a sikeres árverés után kellene felkészülnie az adós, illetve az ingatlanban lakók lehelyezésére, ezért a lakóingatlan sikeres árverését tartalmazó jegyzőkönyv kézbesítése lenne célszerű a jegyző részére, mely intézkedéssel az idézett jogalkotói cél megfelelően elérhető lenne.

Elengedhetetlen feltétele továbbá az ingatlan-árverésének, hogy az árverés kiűzése előtt a végrehajtó megállapítsa, hogy:

- az adós áll-e adósvédelmi intézkedés, illetve eljárás hatálya alatt, mely esetekben a végrehajtási eljárás szünetel¹²¹ és az ingatlan-végrehajtás nem foganatosítható¹²²,
- az ingatlanra van-e olyan jogalaptól származó bejegyzett zárlat, mely akadályozza az árverésnek¹²³,
- 8 napon belül indított igényper van-e folyamatban, melynek halasztó hatálya van az árverésre¹²⁴,
- egyébként az eljárás nincs-e felfüggesztve továbbá,
- az ingatlan tulajdoni lapjára a kisajátítási eljárás megindításának ténye feljegyzésre került-e, mely szintén akadályozza az ingatlan-végrehajtásnak¹²⁵,
- végül – a fentebb kifejtett aggályokat figyelembe véve –, van-e az ingatlanra a végrehajtási jog bejegyzése előtt feljegyzett perfeljegyzés, mely kétségesse teheti az árverési vevő tulajdonszerzését¹²⁶.

Az ingatlan értékesítésének időpontja – mely egyben a végrehajtó részére határidőt is jelent az intézkedés foganatosítására –, a következők szerint határozható meg: Az ingatlan értékesítése iránt – az előbbi törvényi feltéteken túl, beleértve a fentebb ismertetett fokozatosság elvét is –, a végrehajtó csak a végrehajtást kérő ilyen irányú kérelme esetén intézkedhet¹²⁷. A konkrét törvényi határidők az árverés kitűzésével kapcsolatban a következők:

- nem lakóingatlan esetében a végrehajtási jog bejegyzését tartalmazó határozatnak a végrehajtóhoz érkezésétől számított 45 nap elteltével¹²⁸,
- lakóingatlan esetében a végrehajtási jog bejegyzését tartalmazó határozatnak a végrehajtóhoz érkezésétől számított 60 nap elteltével¹²⁹,
- az ingatlanra vonatkozó jogerős becsérték közzétételétől számított 30 napon belül¹³⁰,

121 Vht. 52.§ g)

122 2015. évi CV. törvény 28. (1) bek.

123 Vht. 139.§ (5) bek.

124 Vht. 138.§ (5) bek.

125 Vht. 138/B.§

126 Inyvt.vhr 29.§ (2)

127 Vht. 139.§ (1) bek.

128 Vht. 139.§ (1) bek.

129 Vht. 139.§ (1) bek.

130 Vht. 139.§ (3) bek.

- ha az ingatlanra vonatkozóan 8 napon belül igényper indítottak, az igényper jogerős elbírálása után,
- ha az ingatlanra vonatkozó végrehajtás tekintetében az eljárás fel van függesztve a zálogjogosult bekapcsolódása okán, az árverés iránt a foganatosító bíróságnak a felfüggesztés hatályát megszüntető, illetve a végrehajtási eljárás folytatását elrendelő végzése esetén lehet intézkedni¹³¹, ebben az esetben a végzés jogerőre emelkedését nem kell megvárnia a végrehajtnak, mivel nem fellebbezhető végzésről van szó¹³²,
- abban az esetben, ha a bíróság az eljárást nem a zálogjogosult bekapcsolása okán, hanem egyéb okból függesztette fel – az ingatlan-végrehajtásra is kihatóan –, szintén az előbbiek szerinti felfüggesztés hatályát megszüntető végzés meghozatala esetén lehet az árverésről intézkedni, – a jogerő bevétele nélkül,
- amennyiben az ingatlan árverését az ingatlanra bejegyzett bűnügyi zárlat ténye akadályozta, az árverésről ennek törlése után lehet intézkedni¹³³.

VIII. Fejezet

Közös tulajdonban lévő ingatlan árverése

VIII. 1. A nem adós tulajdonostársak kérelme, a tulajdonrészük árverésére vonatkozóan

Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan esetén, a végrehajtó csak az adós tulajdonrészét foglalhatja le¹³⁴, tehát a végrehajtó az egész tulajdoni hányadból az adóst megillető – a tulajdoni lapon matematikai tört számokkal jelzett – töredék részre jegyzi be a végrehajtási jogot¹³⁵. Itt el kell különítenünk az osztatlan közös tulajdonban lévő, de műszakilag megosztott ingatlan tulajdonrészeket a műszakilag nem megosztott eszmei tulajdoni hányadoktól¹³⁶. (Az osztatlan közös tulajdonból az adóst megillető műszakilag megosztott ingatlan-tulajdonrész tárgyalása, az „Az ingatlan-árverése” címszó alatt történik.) A tárgyalt esetben az adósnak nincs az ingatlanból különálló, műszakilag megosztott tulajdonrésze, vagy ha van is, akkor azt nem lehet megállapítani mivel nincs erre vonatkozó okirat a végrehajtó birtokában vagy egyértelműen eszmei tulajdoni hányadról beszélünk. Az osztatlan közös tulajdon legegyszerűbb példája, a házastársak $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ tulajdonrésze egy osztatlan közös tulajdoni hányadú ingatlanban. Tehát ebben

131 Vht. 51.§

132 A Vht. 224.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 349.§ szerint.

133 Vht. 139.§ (5)

134 Vht. 161.§

135 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 21.§ (1) bek.

136 Vht. 141.§ (5) bek.

a részben műszakilag nem megosztott ingatlan tulajdonrészekre vonatkozó rendelkezést tárgyalok, mely tulajdonrész vonatkozásában a nem adós tulajdonostárs kéri a végrehajtótól, hogy értékesítse az ő tulajdonrészét is, az adós tulajdonrészével együtt. Ezen eljárás gyakorlatilag a közös tulajdon megszüntetésének egy módja, melyet a törvény pergazdaságossági szempontokat figyelembe véve enged meg, illetve annak okán, hogy a társtulajdonos ne kerüljön hátrányosabb helyzetbe a tulajdonostársának megváltozása okán. A nem adós társtulajdonos tulajdonrésze, illetve a tulajdonostársak tulajdonrészei kizárólag abban az esetben kerülhetnek ezen a módon értékesítésre, ha így az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada értékesíthető¹³⁷. A nem adós tulajdonostárs az értékesítésre vonatkozó kérelmét közjegyzői okiratban vagy – a gyakorlatban szokásos módon – a végrehajtó előtt jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozattal kell, hogy előterjessze. Amennyiben a végrehajtó a nem adós tulajdonostárs előbbi kérelmét jegyzőkönyvbe foglalja, a tulajdonostársat nyilatkoztatni célszerű arról, hogy a tulajdonrészét mely kikiáltási áron szeretné értékesíteni. A tulajdonostárs által meghatározott érték lehet az adósi tulajdonrész vonatkozásában megállapított becsértékez képest alacsonyabb vagy magasabb érték is. Ezen tulajdonostársi nyilatkozat szerinti becsértéket a végrehajtó annak visszavonásáig vagy megváltoztatásig használhatja fel, ill. tüntetheti fel az árverési hirdetményen. A tulajdonostárs tulajdonrészének értékesítéséért, végrehajtási költségként az ő tulajdoni hányadára eső vételár rész 2%-a illeti meg a végrehajtót¹³⁸, – a végrehajtói díjszabás szerint. Ezen egyértelmű szabályozáshoz képest, nem ilyen egyértelmű, a nem adós tulajdonostárs, illetve nem adós tulajdonostársak által megállapított becsérték, illetve kikiáltási ár feltüntetése az elektronikus árverés hirdetményén, illetve ezen kikiáltási áraknak az árverési rendszerbe történő rögzítése. (A Vht. 147.§-a szerint: „Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.”) Míg az adós tulajdonrészére vonatkozó kikiáltási ár általában bizonyos mértékben leszállítható a becsértékhez képest, addig a nem adós tulajdonostárs(ak) tulajdonrészének becsértéke le nem szállítható, azonban felfelé mindkét vagy több tulajdonrész vonatkozásban nyitott az ajánlattételi (licitálási) lehetőség. Ezen problémának gyakorlati megoldását kínálja fel az MBVK online árverési rendszere; lehetséges az árverési rendszerben egyszerre több tulajdonrésznek egy fix összegben történő feltüntetése úgy, hogy az adós tulajdonrészének, – a becsértékhez képest – a törvény által meghatározott leszállíthatóság alsó küszöbe szerinti összeget, tehát a lehetséges legalacsonyabb vételárát – pl. a becsérték 50-70-100%-át –, összeadjuk a tulajdonostárs tulajdonrészének, illetve társtulajdonosok tulajdonrészeinek becsértékével, illetve becsértékeivel, mely összeg így az egész ingatlan minimális vételárát adja ki, amely összegen még érvényes vételi ajánlat tehető,

137 Vht.161.§ (2) bek.

138 35/2015. (XI. 10.) IM rendelet 24.§

ezen fix összeg az árverés során lejjebb nem szállítható. Az előbbi összeg a kikiáltási ár abban az értelemben, hogy az árverésen ehhez képest kell megtenni az ajánlatokat. Amennyiben az ingatlan a kikiáltási áron felüli értéken kerül értékesítésre, a kikiáltási áron felül befolyt vételár arányosan osztjuk el. Az arányosítás alapjául vehetjük a tulajdonrészek mértékét vagy a tulajdonrészek becsértékét. A befolyt árverési vételár a nem adós tulajdonostárs vonatkozásban, az árverés jogerőre emelkedése után kerül utalványozásra.

Az előzőekhez képest más jogintézmény, de itt említtem meg az előárverezési jogot, mely során az adós tulajdonostárs¹³⁹ vagy meghatározott ingatlanok vonatkozásban a települési önkormányzat¹⁴⁰ szerezheti meg az ingatlan azon tulajdonrészének tulajdonjogát, mely árverésre kerül. Az előárverezési joggal kapcsolatban elmondható, hogy a települési önkormányzatnak célhoz rendelt¹⁴¹ elővásárlási joga van az árverésre kerülő, beköltözhető lakóingatlanokra vonatkozóan, mely elővásárlási jogot, az önkormányzat a Vht. előárverezésre vonatkozó szabályozása alapján gyakorolhat. Előárverezési joga van továbbá az előbb említett adósi társtulajdonosnak az adósi tulajdonrészre vonatkozóan, mely jogot a Vht. szerinti nyilatkozattal érvényesíthet a végrehajtó előtt. A nyilatkozat nem az ingatlanra vonatkozó ajánlattételre, hanem hanem az előárverezési jogosultság igazolására vonatkozik. Az előárverezési jog gyakorlására vonatkozó technikai szabályozás a következő: a végrehajtó az előbbi nyilatkozat megtétele után az árverési rendszerben az előárverezési joggal rendelkező árverezőt, – az árverési előleg megfizetésének esetén –, az EÁR rendszerébe, egy gördülőmenü segítségével „úgy engedi be az árverésbe”, tehát úgy aktiválja a felhasználónevét és jelszavát, hogy az előárverezési jogával tudjon élni. Az előárverezési joggal árverező: „...a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja előárverezési jogát.”¹⁴² Tehát nem kell egy licitlépcsővel magasabb ajánlatot tennie az előárverezési joggal rendelkező árverezőnek, mivel az előárverezési joga így tud érvényre jutni a többi árverezővel szemben. (Személyes árveréskor a „tartom” ajánlatnak felel meg.) Több előárverezői jogosultnak egymáshoz képest nincs több vagy kevesebb jogosultsága, így egymással szemben az előárverezési jog nem érvényesülhet.¹⁴³

139 A Ptk. 5:81.§ útján alkalmazandó Vht. 123/A.§-a alapján.

140 Az 1993. évi LXXVIII. törvény útján alkalmazandó Vht. 123/A.§-a alapján.

141 A jogszabály korábbi vonatkozó rendelkezését a 31/2007. (V.30.) AB határozat megsemmisítette. A hatályos rendelkezés szerint az önkormányzat – a 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. (3) bek. szerint – az előárverezési jogát akkor gyakorolhatja ha: a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek az e törvényben és önkormányzat bérbeadásról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

142 Vht. 123/A.§ (3) bek.

143 Vht. 123/A.§ (4a) bek.

VIII. 2. Ingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése

Az előbbi eljárástól meg kell különböztetni a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetésére irányuló végrehajtási eljárást. Magát az eljárást egy korábban kezdődő és ma is tartó polémián keresztül mutatom be. Ezen eljárás egy speciális eljárás típus, melyben a bíróság a közös tulajdonban lévő ingatlanon fennálló közös tulajdont, árverés útján rendeli megszüntetni¹⁴⁴. Az eljárást általában peres eljárás során született ítélet alapján a bíróság rendeli el. Az elrendeléssel kapcsolatban a Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezlete, a 2019. április 16-án tartott ülésén elfogadott állásfoglalás 4. pontjában a következő megállapításokat teszi: „A közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését elrendelő bírósági ítélet végrehajtása egy speciális, meghatározott cselekmény végrehajtása, hiszen az eljárás lefolytatásához nem szükséges az adós(ok) egyéb vagyonára vezetett végrehajtás, továbbá az ilyen ingatlanárverés egyéb szabályai is jelentősen eltérnek a pénzkövetelés behajtásától, amikor az adós teljes vagyonára, köztük ingatlan(ok)ra folyik az eljárás. Ebből következően a „Végrehajtási lap meghatározott cselekmény végrehajtására” nyomtatvány állítható ki.” Ezen megállapításokkal nagyrészt egyet kell értenek, azonban az eljárás a törvény szerint nem a meghatározott cselekmény fogalma alá tartozik. A tárgy eljárást a Vht. VII. fejezete szabályozza, mely „Ingatlan-végrehajtás” címet viseli, tehát a szabályozás a törvénynek egy másik fejezetében található, mint a meghatározott cselekmények végrehajtásának szabályai, melyek a törvény IX. fejezetében találhatóak. Természetesen ez azért van így, mert a meghatározott cselekmény fogalmi körébe tartozó eljárások alapvetően másféle szabályozás alá tartoznak mint az ingatlan-végrehajtás. A meghatározott cselekményeknek vannak közös szabályai és vannak speciális szabályai, melyek teljesen eltérnek a tárgyalt ingatlan-végrehajtástól. A jogalkotó az előbbi alapos indokkal, nem a meghatározott cselekmények között helyezte el a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését a Vht. szabályi között. Tehát megállapítható, hogy az ingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése fogalmilag nem meghatározott cselekmény. Természetesen az is megállapítható, hogy jellegénél fogva, egy meghatározott cselekményt kell a végrehajtónak foganatosítania; az ingatlan közös tulajdonát árveréssel kell megszüntetni és a befolyt vételárat a tulajdonosok között – a bíróság határozatának megfelelően – fel kell osztani¹⁴⁵. Tehát abban az esetben, ha elszakadunk a Vht. által meghatározott fogalmi keretektől, és a meghatározott cselekmény hétköznapi értelemben vett szókapcsolatát vesszük alapul, akkor elfogadható az idézett kollégiumi állásfoglalás szerinti érvelés. Azonban a fogalmi tévedés

144 Vht. 162.§

145 Vht. 162.§ (3) bek. b)

álláspontom szerint mégis fennáll, mert a végrehajtási eljárás során a Vht. dogmatikája (más fejezetben van a két szabályozás) és fogalmi keretei ebben kérdésben szilárdak, és a tárgy jogterületen kialakult fogalmak adekvát használatát szakmai alapon fontosnak tartom. Ezen éles fogalmi elhatárolás mellőzése okán fordulhatott elő, hogy a bírói gyakorlat többé-kevésbé mégis meghatározott cselekményként tekint a közös tulajdon megszüntetésére. Ez a gyakorlat a végrehajtási költségekre is kihatással van, hiszen a meghatározott cselekményre vonatkozóan a végrehajtói díjszabás külön díjtételeket tartalmaz, melyek alacsonyabbak mint a pénzkövetelés behajtására vonatkozó eljárásban felszámítható végrehajtói költségek¹⁴⁶. Ezzel kapcsolatban felmerülhet, hogy aránytalan a kétféle eljárás közötti végrehajtói felelősség és végrehajtási költség kapcsolata. Miért gondolom azt, hogy a bírói gyakorlat többé-kevésbé meghatározott cselekményként tekint a közös tulajdon megszüntetésére? A végrehajtói díjszabás 7.§ (2) bekezdése (a korábbi díjszabásra vonatkozó 14/1994 IM rendelet is) a következőt tartalmazza: „Vagyontárgy közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetése esetén a végrehajtási ügyérték számítása szempontjából a főkövetelés a végrehajtható okiratban megállapított vételár összege.” Tehát az előbbi rendelet szerint, a végrehajtói munkadíjat és költségátalány összegét az értékesítendő vagyontárgy becsértéke alapján kell megállapítani. (Az idézett rendeletben helytelenül szerepel, hogy a „vételár összege” lenne az ügyérték számításának alapja, mivel a törvény szerint a végrehajtható okirat az ingatlan becsértékét tartalmazza és nem a vételárat.) Ezen rendelkezés a bírósági gyakorlatba is így épült be, illetve a végrehajtó által megállapított munkadíjat és költségátalányt, – ennek megfelelően – a közös tulajdon tárgyának becsértékéből kell kiszámítani, ezért a bírói gyakorlat így is alkalmazza, például egy végrehajtási kifogás kapcsán ennek megfelelően a bíróság helyben hagyja a végrehajtó munkadíj és költségátalány felszámítását. Tehát ebben a vonatkozásban helyes az értelmezés és a bírói gyakorlat; ezzel kapcsolatban még a pénzkövetelés behajtására rendelt költségek az irányadók. Azonban a végrehajtónak járó jutalék vonatkozásban már nem ez a helyzet, a bírói gyakorlat a lábjegyzet szerinti első és másodfokú határozat szerint is, a jutalék összegét, a meghatározott cselekményre vonatkozó szabályok szerint állapítja meg¹⁴⁷, bár erre vonatkozó jogszabályi rendelkezést sem a Vht. szövegében sem pedig végrehajtói díjszabásban nem találunk. Természetesen igaz azonban, hogy nem egyértelműen pénzkövetelés behajtására vonatkozó eljárásról van szó – amennyiben semelyik tulajdonostárs nem tartozik a másikkal –, mivel az árverési vételárat a végrehajtó a végrehajtható okiratban meghatározottak szerint, általában tulajdonrészük arányában osztja fel a tulajdonosok között, ebben a vonatkozásban azonban – álláspontom szerint – az idézett

146 15/2015. (XI. 10.) IM rendelet 9.§ és 16.§

147 – Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 0106-3.Vh.2002/16

– Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 45/A. Pkf.638.854/2014/2.

állásfoglalás helyes, egyébként a korábbi PK 294. számú állásfoglalás is hasonló megállapításra jut: „A közös tulajdon árverés útján való megszüntetése ugyanis nem végrehajtási árverés, az ilyen ügyben nincs hitelező, akinek igényét a végrehajtási eljárásban kell kielégíteni, nincsen pénztartozás teljesítését megtagadó adós sem.” Azonban ez előbbi megállapításokból még nem következik, hogy a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése meghatározott cselekmény lenne a törvény szerint is. Elmondható, hogy a bírói gyakorlat korábban is bizonytalan volt a kérdésben – ez abból is látszik, hogy az állásfoglalásra a közelmúltban is szükség volt –, és a gyakorlatban (az utóbbi évtizedben) különböző végrehajtási lap nyomtatványokon rendelték el a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetésére vonatkozó eljárásokat, de az utóbbi pár évben már egyértelműen megfigyelhető, hogy „Végrehajtási lap meghatározott cselekmény végrehajtására” elnevezésű formanyomtatványon rendeli el a bíróság a tárgy eljárást. A bírósági gyakorlatban tehát meghatározott cselekményként tekintenek a közös tulajdon megszüntetésére, – legalábbis a végrehajtónak járó jutalék vonatkozásban egyértelműen. Végül feltehető a kérdés; valóban nem lehet pénzkövetelésként tekintetni a tárgy eljárásra? Álláspontom szerint lehet, mivel a társtulajdonosok pénzben kapnak kielégítést az árverési vételárból, csakúgy mint bármely pénzkövetelés jogosultja, illetve az esetek többségében előfordul az is, hogy az eljárás során az ítéletnek megfelelően, az árverési vételárból valamely egyéb követelést is ki kell elégíteni az egyes tulajdonosok vételárból, továbbá sok esetben egymásnak is tartoznak az érintettek.

A megoldást egyszerűen egy új speciális formanyomtatvány elkészítésében és egy új végrehajtónak járó jutalék tétel bevezetésében látom, mely a meghatározott cselekmény jutalékánál (25.000.-Ft.) magasabb összeg, de a pénzkövetelésre vonatkozó jutaléknál alacsonyabb összeg. Ezen megoldással a fogalmi keretek is megoldottak lennének és az elrendeléssel kapcsolatos bizonytalanság is megoldható lenne.

XI. Fejezet

XI. 1. Az ingatlan-árverése

A 2009-től hatályos módosítással a jogalkotó bevezette az elektronikus árverést a végrehajtási eljárásban. Egy rövid átmeneti időszak után – mely során vegyes jelleggel került megtartásra az ingatlanárverés¹⁴⁸ –, a bírósági végrehajtó által kizárólag elektronikus úton lehet ingatlant

¹⁴⁸ Az ajánlat megtétele mindkét formában lehetséges volt; az első szakaszban elektronikus úton lehetett ajánlatot tenni, a második szakaszban pedig személyesen lehetett ajánlatot tenni a korábbi hagyományos személyes árverés feltételei szerint – azzal a megkötéssel, hogy ha a licitnaplóban tettek közzé vételi ajánlatot, a kikiáltási

árverésen értékesíteni, illetve vásárolni. Az értékesítés folyamatában a legmarkánsabb változás az, hogy szükségtelessé vált a licit időszakában a végrehajtó előtti megjelenés, a személyes részvétellel történő klasszikus árverés megszűnt, az árverési vevőnek a végrehajtó előtt, csak az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából kell megjelenie.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzésére bármely bírósági végrehajtó jogosult¹⁴⁹. Az online árverés rendszert a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar üzemelteti¹⁵⁰. Az árverési rendszer (a továbbiakban: EÁR) felhasználójának egyszeri 6.000.-Ft.-os regisztrációs díj megfizetésével nyílik lehetősége bármely árverésben részt venni¹⁵¹. A felhasználó a szerződés elkészítésekor felhasználói nevet, jelszót és egyedi azonosítót kap, mellyel anonim módon vehet részt az árveréseken¹⁵², az árverési előleg (a becsérték 10%-ának megfelelő összeg) megfizetése után¹⁵³. A végrehajtó az EÁR rendszerből kapott értesítést követően ellenőrzi, hogy a felhasználó valóban megfizette -e az árverési előleget és amennyiben észleli, hogy az megfizetésre került a végrehajtói letéti számlára, a felhasználói nevet és jelszót aktiválja – tehát a felhasználó részére az ajánlattételt lehetővé teszi. Egyébként az EÁR-ben kezelt adatok a Vht-ban meghatározott körben nyilvánosak, azokat a rendszer felületén bárki jogosult regisztráció nélkül megismerni, tehát az árverési hirdetményeket és a licitnaplót, regisztráció nélkül is bárki nyomom követheti¹⁵⁴.

A jogalkotó az elektronikus árverés bevezetésével nem szakított teljesen a korábbi szabályozás szerinti ingatlan-árverés (személyes árverés) alapvető rendjével, ezért a kétféle értékesítési forma összehasonlítása okán is indokolt a korábbi szabályozási séma bemutatása, az elektronikus ingatlan-árverésre vonatkozó szabályok ismertetése előtt. Az elektronikus árverés bevezetése előtt tehát: a feltételek fennállása esetén a végrehajtó, ingatlanárverési hirdetményt bocsátott ki lefoglalt ingatlan vonatkozásában, majd az első sikertelen árverés után – három hónapon belül – második árveréssel kellett folytatni az eljárást. A második sikertelen árverés után, átvételi eljárást kellett lefolytatni, mely során a végrehajtást kérő meghatározott határidőn belül az ingatlant – a követelésébe történő beszámítással, a végrehajtási költségek megfizetése mellett – átvehette, a követelésébe történő beszámítással. A sikertelen átvételi eljárás után pedig az eljárás mindaddig szünetelt, – de legalább 6 hónapig – amíg a végrehajtást kérő újabb árverés kitűzését nem kérte.

ár az utolsóként közzétett vételi ajánlat összege lehetett. Amennyiben a személyes árverés során nem tettek ajánlatot, az árverési vevő az lett, aki az elektronikus árverés során a legmagasabb ajánlatot tette.

A bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – dr. B. Korek Ilona – dr. Császtai Ferenc – dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap. És Könyvkiadó Kft., 2009 (388 old.)

149 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 18.§

150 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 4.§

151 15/2015. (XI. 10.) IM rendelet 26.§

152 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 13.§ (1) e)

153 Vht. 132/F.§

154 Vht. 132/F. 8.§

Az újabb árveréseket a második árverés szabályai szerint kellett lefolytatni, – beleértve a sikertelen árverés esetén az átvételi eljárást is. Az LB BH274/2009 számú eseti döntésének megfelelően; a sorrendben ötödik és azt követő árverések során, a kikiáltási árat bármely lakóingatlan esetén is a becsérték feléig lehetett leszállítani, sikertelen árverés esetén pedig a becsérték felének megfelelő összeg fejében volt átvehető az ingatlan. Az előbbi eseti döntés a mai napig kiegészíti az ingatlan-árverés szabályait. A hivatkozott eseti döntés, a Vht. nyelvtani értelmezésével szemben, – mely szerint sorrendben a negyedik árverésen lehet a becsérték feléig leszállítani a vételárat –, a törvényi indokolásból levezetett jogalkotói szándékra alapítva született meg¹⁵⁵. Bár a hivatkozott döntés óta többször módosították a végrehajtási törvény szövegét, az ominózus 160.§ vonatkozásában pontosítás nem történt, illetve az eseti döntés a mai napig alkalmazandó¹⁵⁶.

A hatályos szabályozás szerint az ingatlanárverés két szakaszra tagolódik; az elektronikus árverés szakaszára, mely időszakban a felhasználók/árverezők ajánlatot tehetnek az ingatlanra és az aláírás szakaszára, mely során az árverési vevő a végrehajtó által elkészített jegyzőkönyvet, személyes megjelenés során aláírja. Itt kell megemlítenem a szakmai vitát, mely az árverés napjának meghatározásával kapcsolatos; a vita az elektronikus árverés bevezetésével egy időben, melynek során kérdés az, hogy mely napot tekinthetjük az árverés napjának. A Vht. 132/G.§ (3) bekezdése, és az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó rendelet, az árverés befejezése alatt, a licitnapló lezárását érti¹⁵⁷, ezért az egyik értelmezés szerint ez az árverés napja. Álláspontom szerint azonban a jogszabályok fogalmi pontatlanságból adódik a tévedés, mivel a licitnapló lezárása természetesen nem lehet az árverés napja és nem lehet az árverés befejező aktusa sem, mivel az árverési jegyzőkönyv még ebben az időpontban nem készült el, illetve az árverési vevő azt még nem írta alá. Az valóban igaz, hogy a licitnapló lezárása után nem lehet érvényes ajánlatot tenni az ingatlanra¹⁵⁸, illetve az informatikai alkalmazás az árverés elektronikus szakaszát a licitnapló lezárásával lezárja, azonban ezt mégsem tekinthetjük az árverés napjának több okból sem. Az árverés az árverési jegyzőkönyv elkészítésével realizálódik, a törvény az árverést árverési jegyzőkönyvbe rendeli foglalni, mely jegyzőkönyvnek kötelező formai (pl. biztonsági papírra készül) és tartalmi elemei vannak (pl. az árverési vevő nevét tartalmazza)¹⁵⁹. A jegyzőkönyv elkészítése után nyílik meg a jogorvoslati

155 2000-es Vht. Novella 88-89. §-hoz fűzött miniszteri indokolás (2000. évi CXXXVI. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok módosításáról)

156 BH2009. 274 jogeset (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.443/2008.)

157 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról 32.§ (1) bek.

158 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 30.§

159 Vht.152.§

határidő az árveréssel szemben¹⁶⁰, a jegyzőkönyvre mint végrehajtói intézkedésre hivatkozással terjeszthető elő jogorvoslat. Az árverési vevőnek az árverési jegyzőkönyv aláírásától számítva keletkezik befizetési kötelezettsége az árverési vételár különbözet vonatkozásában¹⁶¹, továbbá az árverés jogerőre emelkedését is az árverési jegyzőkönyv elkészítésétől, illetve kézbesítésétől számítjuk¹⁶², továbbá az adósi kiköltözési kötelezettség is az árverés (az árverési jegyzőkönyv) jogerőre emelkedésének napján áll be¹⁶³. Tehát az árverési jegyzőkönyv elkészítése, az árverés elengedhetetlen feltétele, ezért az árverés az árverési jegyzőkönyv elkészítése nélkül nem jön létre. Megjegyzem továbbá, hogy a Ptk. által megkívánt tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratként és hatósági aktusként is tekintünk az ingatlanárverési jegyzőkönyvre¹⁶⁴. Tehát – egyetértésben dr. Gyovai Márkkal –, az árverés napja álláspontom szerint is megegyezik az árverési jegyzőkönyv elkészítésének napjával¹⁶⁵.

Rátérve a hatályos elektronikus-árverés szabályozásra; a végrehajtói szakma üdvözölte ezt az új értékesítési módot, melynek bevezetése óta, a sikeres árverések száma megtöbbszöröződött, mivel a potenciális vevők köre nagy mértékben kibővült az EÁR-ben regisztráló felhasználókkal. (Természetesen az eredményesség nem kizárólag az elektronikus módon történő ingatlanárverésnek köszönhető, mivel az elmúlt időszakban a piaci folyamatok is kedvezően alakultak, az ingatlanokra vonatkozó kereslet tekintetében.) Vitathatatlan azonban, hogy az értékesítés folyamata – abban az esetben, ha az ingatlant nem lehet az első árverésen értékesíteni –, bonyolultabb mint a személyes árverés esetén volt, továbbá munka- és költségigényesebb az indokoltnál. Ezen megállapításom arra irányul, hogy az elektronikus árverés a végrehajtási eljárásban egy korszakváltó innováció volt, bevezetésével olyan új út nyílt meg az árverési értékesítés egyszerűsítése, gyorsítása és az árveréssel kapcsolatos költségmegtakarítás vonatkozásban, amely a régi értékesítés (személyes árverés) fent ismertetett sémájával való szakítást igényelte volna. Álláspontom szerint azonban, az innovációhoz mért szükséges paradigmaváltás a mai napig nem történt meg az árverés alapvető szabályaival kapcsolatban, így a technikai adottságokban rejlő lehetőségek kihasználása még várat magára. A továbbiakban a Vht. által meghatározott eljárás sorrendjét követve mutatom be az elektronikus ingatlanárverés egyes intézkedéseit.

160 Vht. 153.§

161 Vht. 149.§ (1) bek.

162 Vht. 153.§ (2) bek.

163 Vht. 154.§ (1) bek.

164 Ptk. 5:41.§

165 Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához: dr. Gyovai Márk – dr. Kiss-Kondás Eszter – dr. Kormos Erzsébet – dr. Lukács Tamás – dr. Nagy Adrienn – dr. Schabl György. Wolters Kluwer Kft., 2016. (247. oldal)

XI. 2. Az elektronikus ingatlan-árverés hirdetménye és annak tartalma

A fentebb ismertetett feltételek fennállása esetén a végrehajtó a Vht. 132/C-132/G.-§-ai és 143.§-a szerinti megfelelő ingatlan-árverési hirdetmény elkészítésével tűzi ki az ingatlan árverését. Az elektronikus árverés szabályainak általános részét a törvény VI. fejezetében, az ingatlan-árverésre vonatkozó speciális részt pedig a törvény VII. fejezetében találjuk meg.

Az elektronikus ingatlan-árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételhez fűződik. Az árverési hirdetmény közzététele az eljárás nyilvánosságához kapcsolódik, így kizárólag az az árverés számít közzétettnek, amelyet a végrehajtó árverési hirdetménnyel közlése az EÁR-ben¹⁶⁶. Amennyiben az árverés nem lett a jogszabálynak megfelelő módon közzétéve; az árverés nem fogantósítható és annak meghiúsulását kell megállapítani a licitnapló lezárása után. Továbbá lényeges jogszabálysértés az is, ha a végrehajtó az árverési hirdetményt nem kézbesíti szabályszerűen a társtulajdonosoknak és az árverést ennek ellenére fogantósítja¹⁶⁷. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az árverési hirdetmény, a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára¹⁶⁸. Fontos különbség a régi hagyományos árveréshez képest, hogy a közhírré tételhez fűződő jogkövetkezmény az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételhez fűződik, nem pedig a bíróság hirdetőtábláján történő kifüggesztéshez, azonban a különböző hivatalok hirdetőtáblájára való kifüggesztés a mai napig kötelező¹⁶⁹, – bár a törvény a hivatalok hirdetőtábláján történő kifüggesztés elmaradásához szankciót nem fűz, egy erre irányuló végrehajtási kifogás esetén, a kifüggesztés elmaradása miatt a bíróság a végrehajtói mulasztást megállapítja, az árverést azonban nem semmisíti meg. A mennyiben az árverés közhírré tétele – az EÁR-ben – bármely oknál fogva nem történik meg vagy nem megfelelő időintervallumban történik meg, az árverés nem tekinthető közzétettnek, így az árverés meghiúsul, ill. nem megtartható, de nem tekinthető sikertelennek. A Vht. szerint az árverés akkor sikertelen, ha: nem tettek érvényes ajánlatot az ingatlanra vagy az árverési vevő a vételárat nem fizette meg, és/vagy ha az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írja alá¹⁷⁰. A sikertelen árverés megállapításának – a fogalmi meghatározottságon felül – azért nincs helye a közhírré tétel hiányának esetében, mert a megtartott árverések számának jelentősége van, ugyanis részben eltérő szabályozás alá esnek a különböző sorszámmal megjelölt árverések; az első sikertelen árverés után második árverést kell

166 Vht. 132/D.§ (1) bek.

167 2142/1010. számú polgári elvi határozat

168 Vht. 132/D.§ (1) bek.

169 Vht. 144-145.§

170 Vht. 155.§ (1) bek.

tartani, azonban a második sikertelen árverés után átvételi eljárást kell lefolytatni, a sikertelen átvételi eljárás után pedig az ingatlan folyamatos árverezése iránti kell intézkedni. Amennyiben pedig a folyamatos árverés során az ingatlanra vonatkozóan ajánlat érkezik, automatikusan újabb árverési hirdetmény kerül közzétételre, mely árverés – a második árveréstől eltérően – 30 napig tart. Tehát amennyiben a közhírré tétellel kapcsolatban pl. technikai probléma merül fel és a végrehajtó az árverésről a meghiúsulási ok megjelölésével jegyzőkönyvet vesz fel, nem beszélhetünk megtartott árverésről, így az nem lehet sikertelen ezért az első meghiúsulás esetén, a megismételt árverés az első árverés lesz.

Az árverési hirdetmény egy jogorvoslattal támadható végrehajtói intézkedés. Az árverési hirdetményt végrehajtási kifogással lehet támadni a felek és érdekeltek részéről¹⁷¹. Az árverési hirdetmény elleni végrehajtási kifogásnak azonban az árverésre nézve halasztó hatálya nincs¹⁷². A hirdetmény a kötelező formai és tartalmi kellékei mellett a következő fontos tényeket kell, hogy tartalmazza az ingatlannal kapcsolatban: a végrehajtónak fel kell tüntetnie az ingatlan tulajdonrészt, mely értékesítésre kerül, továbbá azt, hogy az ingatlan lakottan vagy beköltözhetően kerül árverése, illetve hogy mely teher marad az ingatlanon az árverés után, tehát mely terhek fogják terhelni az árverési vevő tulajdonjogát és fel kell tüntetni az egyéb fontos körülményt, mely az ingatlan jellemző tulajdonsága. Fő szabály szerint, a végrehajtási eljárás során, az adós ingatlanát beköltözhető értéken, illetve beköltözhető módon kell értékesíteni¹⁷³; ehhez képest sorol fel a törvény kivételeket.

Az ingatlan lakott vagy beköltözhető értékesítésével kapcsolatban ismételten feltehető a korábban már említett osztatlan közös tulajdonú ingatlanok vonatkozásában megállapítandó kérdés: az ingatlan műszakilag megosztott-e vagy sem. (Itt említem meg, hogy gyakorlati szempontból fontosnak tartom, az ingatlan-végrehajtás lefolytatása előtt a helyszíni eljárásról készült jegyzőkönyvet, melyben a végrehajtó megállapítja az ingatlannal kapcsolatos előbbi tényeket és körülményeket.) A közös tulajdonban álló műszakilag nem megosztott ingatlanokról „a közös tulajdonban lévő ingatlan árverése” címszó alatt már esett szó. Amennyiben az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban nem lakik társtulajdonos, abban az esetben az adós tulajdonrészét általában beköltözhetően kell árverezni¹⁷⁴ és ebben az esetben az árverési vevő birtok- és használati jogot is szerez. A műszakilag nem megosztott ingatlan-tulajdonrészeket általában lakottan kell értékesíteni abban az esetben, ha abban tulajdonostárs lakik. Van azonban kivétel, amikor az osztatlan közös tulajdonban lévő adósi ingatlan-tulajdonrészt is

171 Vht. 217.§

172 Vht. 222.§

173 Vht. 141.§ (2) bek.

174 Vht. 141.§ (3) bek. c)

beköltözhetően kell értékesíteni, a társtulajdonosnak az ingatlanban lakása esetén is; a Vht. 141.§ (3) bek. c) pontja alóli kivételt ugyanezen jogszabályhely (5) bekezdése tartalmazza. Abban az esetben, ha a tulajdonostárs az ingatlanban lakik, de az adós használati megosztás, esetleg bírósági ítélet szerint, az osztatlan közös tulajdonból, egy elkülönülten használható ingatlan- vagy épületrész használatára jogosult. Azt, hogy az ingatlanban lakik -e társtulajdonos, illetve jogosult -e az adós az előbbi elkülönült tulajdonrész használatára, a végrehajtónak az árverés előtt helyszíni eljárás során kell meggyőződnie, illetve az ingatlan körülményeit ebben a tekintetben jegyzőkönyvbe kell foglalnia. Megjegyzem, hogy a végrehajtó által a helyszínen felvett jegyzőkönyv közhiteles okiratnak minősül¹⁷⁵, és az ellenkező bizonyításig annak tartalmát mindenkinek el kell fogadnia. Tehát a végrehajtó által megállapított tényeket és körülményeket, – melyeket jegyzőkönyvbe foglal –, nem írhatja felül sem a postai kézbesítés során esetlegesen „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett tértivevényes küldemény „szabályos” kézbesítéséből levonható téves következtetés, sem pedig az esetleges lakcím-nyilvántartató szerv adatközlése, mely nem feltétlen a valós állapotot tükrözi az adós vagy egyéb polgár lakóhelyével vagy tartózkodási helyével kapcsolatban. Előfordulhat, hogy a felek csatolnak használati megosztásra vonatkozó okiratot, azonban ebben az esetben is indokolt a helyszíni eljárás, mivel az árverési hirdetményben előnyös a végrehajtó által a helyszínen megállapított tényeket és körülményeket is feltüntetni. Megjegyzendő továbbá, hogy a Vht. ebben a vonatkozásban – tehát, hogy ténylegesen lakik-e az ingatlanban nem adós tulajdonostárs –, nem a lakcím-nyilvántartó szerv által nyilvántartott bejelentett lakóhelyet vagy tartózkodási helyet érti, hanem a tényleges fennálló állapotot¹⁷⁶, az életvitelszerű ott tartózkodást, illetve azt, hogy a társtulajdonos birtokban van. Tehát az árverési hirdetményen az adós tulajdonrésze az osztatlan közös tulajdonból az előbbi műszaki megosztottság esetén beköltözhetően fog szerepelni, attól függetlenül, hogy az ingatlanban tulajdonostárs lakik; ebben az esetben természetesen az árverési vevő a tulajdonjoggal birtok- és használati jogot is szerez. Nem ez a bírósági- és végrehajtói gyakorlat azonban a haszonélvezeti jog esetében, tehát amennyiben az adósi ingatlant haszonélvezeti jog terheli, abban az esetben nem azt kell figyelembe venni, hogy a haszonélvező ténylegesen az ingatlanban lakik-e, hanem – a törvény nyelvtani értelmével ellentétben – a kialakult bírósági gyakorlatot kell követni, mely szerint; „A haszonélvezet fennállta lakottságot jelent akkor is, ha a haszonélvező ténylegesen nem lakik az ingatlanban.”¹⁷⁷ Tehát különbözően értékeli a bírósági

175 Vht. 255.§ (2) bek.

176 Kúria 2142/2010. számú polgári elvi határozat – <https://kuria-birosag.hu/hu/elvhat/21422010-szamu-polgari-elvi-hatarozat>

177 LB Pfv.III.20.765/2007/7 – A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja: dr. Kiss Nikolett – dr. Osztovics András – dr. Pomeisl András – dr. Villám Krisztián. Opten Informatikai Kft., 2015. (584. oldal)

gyakorlat a társtulajdonos és a haszonélvező vonatkozásában a lakottság-beköltözhetőség kérdését, ezért amennyiben az adós ingatlan-tulajdonrésze árverésre kerül és az ingatlanon haszonélvezeti jog áll fenn, az árverési hirdetményen a lakott értéken történő tulajdonszerzés kerül feltüntetésre, mely esetben az árverési vevő birtok- és használati jogot nem szerez.

A törvény szövegéből, illetve nyelvtani értelmezéséből nem levezethető felsőbb bírósági értelmezésekkel kapcsolatban feltehető a kérdés, hogy például az előbbi esetnek megfelelő, a törvény szövegével ellentétes precedens döntéseket és állásfoglalásokat a jogalkotó miért nem építi bele a törvény szövegébe; a kérdés annál is inkább releváns, mivel a végrehajtási törvény egy nemperes eljárást, a végrehajtási eljárást szabályozó törvény, tehát nem anyagi jogi szabályozás, mely anyagi jogi szabályok inkább igénylik a bírósági gyakorlatot egységesítő, felsőbb bírósági iránymutatásokat. Tehát álláspontom szerint, a Vht. szabályainak egyértelműen a nyelvtani értelmezés szerinti eljárást kellene tükröznie, mivel a végrehajtó az eljárás lefolytatása során nincs döntési helyzetben és a végrehajtónak az esetek nagy többségében nincs is mérlegelési jogköre a törvény alkalmazásával kapcsolatban, – visszaalva pl. az LB BH274/2009 számú eseti döntésére is; az adott eljáró végrehajtónak honnan kellett volna tudnia a megjelölt ítélet meghozatala előtt, hogy a bíróság a törvény szövegét nem a nyelvtani és a végrehajtói gyakorlat, hanem a jogalkotói szándékot figyelembe véve fogja értelmezni és ezért az árverést meg fogja semmisíteni? Álláspontom szerint a jogbiztonságot inkább szolgálja az eljárási törvény nyelvtani értelmezésének preferálása és a felsőbb bírósági döntéseknek és a törvényi indokolások releváns részének a törvény szövegébe történő illesztése.

Az osztatlan közös tulajdonú, műszakilag megosztott ingatlanok (pl. társasház) általában beköltözhetően kerülnek árverésre, mivel ebben az esetben az adóst, az osztatlan közös tulajdonból megillető ingatlan-tulajdonrész, egy külön álló lakás vagy parkoló/pince vagy egyéb építmény, mely adósi tulajdonrész, a tulajdoni lapon az egész ingatlanhoz képest, matematikai tört számokkal kifejezett tulajdonrész – pl. 1/3-ad. Tehát az árverési hirdetményen az osztatlan közös tulajdonú ingatlanból az adóst megillető tulajdonrész, mely műszakilag megosztott a többi tulajdonrésztől, általában beköltözhetően kerül árverésre¹⁷⁸ és a hirdetményen ezen tény megjelölésre kerül. Az árverési vevő a tulajdonjog mellett, ebben az esetben is birtok- és használati jogot szerez.

Haszonélvezeti joggal kapcsolatos további speciális esetek a következők, melyek során az árverési hirdetményben a haszonélvezeti jog fennállása ellenére beköltözhető értéken és módon értékesíthető az ingatlan:

178 Vht. 141.§ (5) bek.

- nem terheli az ingatlant megszerző árverési vevő tulajdonjogát a hasznélvezeti jog, ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették¹⁷⁹,
- nem terheli továbbá az ingatlant megszerző árverési vevő tulajdonjogát a hasznélvezeti jog, ha azt a végrehajtás jog bejegyzése után szerződéssel létesítették¹⁸⁰.

A beköltözhető értékesítésrétől eltérő további kivételek, a jogszabály nyelvtani értelmezésének megfelelően alakulnak a végrehajtói gyakorlatban¹⁸¹.

XI. 3. Az ingatlan első árverése

Az ingatlan-árverési feltételek fennállása esetén a végrehajtó az ingatlan-árverésére vonatkozó hirdetményt bocsát ki, mely hirdetménynek az EÁR-ben a közzétételt követő 60. napig kell elérhetőnek lennie¹⁸² és ezen idő-közben lehet megtenni a felhasználóknak az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot. Az árverés közzétettnek számít azonban akkor is, ha a közzétételi időtartam 10%-ában nem volt elérhető a felhasználók számára¹⁸³, azonban ha ezen időtartam – amikor nem elérhető az árverés a világhálón –, a 10%-ot meghaladja, az árverés közhírré tételét nem lehet jogszabályszerűnek tekinteni, ezért új árverési hirdetményt kell kibocsátani – az árverés megghiúsításának jegyzőkönyvezése mellett. Azt, hogy az ajánlattételi időszak hány százalékában nem volt elérhető a hirdetmény a világhálón, a licitnapló lezárása után az EÁR rendszeréből a végrehajtó által kinyerhető információ. A gyakorlatban az elektronikus licit utolsó időszakában történő esetleges EÁR rendszerhiba okozhat problémát, mely hiba a licitálás utolsó 5-10-30 percében keletkezik vagy áll fent. Ebben az esetben ugyanis, az árverezők már nem tudnak ajánlatot tenni, azonban az árverés – amennyiben van korábbi érvényes vételi ajánlat – szabályos lesz, mivel ezen időszak általában a 10%-os küszöböt nem haladja meg. Ez utóbbi technikai probléma azért aggályos – az árverés szabályosságának ellenére – mert az elektronikus

179 Vht. 137.§ (2) bek.

180 138.§ (6) bek.

181 Vht.141.§ (2) bek. „Az ingatlant - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - beköltözhető állapotban kell árverezni. (3) Lakottan kell árverezni az ingatlant, *a*) ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor, *d*) ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy *e*) ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért, *f*) ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg. végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg. (4) Ha a (3) bekezdés *e*) pontjában foglalt esetben a végrehajtást kérők nem egyeztek bele a lakottan történő értékesítésbe, az adósnak a lakásban maradására vonatkozó korábbi szerződéses kikötések a hatályukat veszítik.”

182 Vht. 145/B.§

183 Vht. 132/D.§

árverés sajátossága, hogy az árverezők az utolsó 5-10 percben aktívak leginkább. Bár az árverési rendszer az elektronikus ajánlattételi időszak utolsó 5 percében tett ajánlat esetén, az utolsó ajánlatoktól számított 5 perccel minden ajánlat után kitolja az árverés befejezésének időpontját, tehát a licitnaplót az így számított utolsó ajánlat utáni 5. percben zárja le az EÁR. Azonban ezen gyakorlatias szabályozás nem tud érvényesülni, amennyiben az EÁR ebben az említett időszakban hibásodik meg, vagy kerül túlterhelés alá, melyre a gyakorlatban – az árverezők elmondása szerint – már többször volt példa.

Az első árverés alkalmával meg kell megállapítania a végrehajtónak, hogy az ingatlan becsértékét annak 50%-ára, vagy 70%-ára vagy egyáltalán nem lehet leszállítani. Fő szabály, hogy az ingatlanra a kikiáltási ár 50%-ának megfelelő összeg fejében tehető érvényes vételi ajánlat, azonban a fő szabály lakóingatlanok esetében ritkán érvényesül. A speciális törvényi szabályozás a lakóingatlanokkal kapcsolatban a következő: „Lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 70%-ának - fogyasztóval¹⁸⁴ kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási árának - megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.”¹⁸⁵ Konjunktív feltételt¹⁸⁶ találunk az előbbi törvényi rendelkezésben mely feltétel a 70%-ra és a 100%-ra is vonatkozik; tehát amennyiben lakóingatlan vonatkozásában történik az árverés és az adós nem tartozik fogyasztói minőségében egyetlen jogosultnak sem, (pl. adótartozás, magánkölcson) az ingatlanban nem lakik vagy több ingatlana van (akár egy résztulajdoni illetőség is lehet az árverésre kerülő ingatlanon kívül¹⁸⁷), vagy az eljárást megindítását megelőzően 6 hónappal nem lakott az ingatlanban, akkor a kikiáltási árat az ingatlan becsértékének 50%-ára lehet csökkenteni. A konjunktív feltételek közül azt, hogy az adós az eljárás megindítása előtt 6 hónappal benn lakott-e az elárverezendő ingatlanban, nehéz megállapítani a gyakorlatban; amennyiben az megállapítható, hogy az adós az árverés előtt benn lakik az ingatlanban és erre vonatkozóan egyéb adat nem áll rendelkezésre, – álláspontom szerint a legmegfelelőbb eljárás, hogy – valószínűsítjük azt, hogy az adós korábban is benn lakott az ingatlanban. Tehát abban az esetben, ha nem megállapítható kétséget kizáróan az, hogy az adós nem lakott az ingatlanban az eljárás megindítását megelőzően 6 hónappal; a konjunktív feltétel nem teljesülését megállapítani nem lehet. Amennyiben az adósnak nincs fogyasztói szerződésből eredő tartozása és az adósnak ez az egyetlen

184 1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről 2.§ a) pontja szerinti fogyasztót kell érteni a fogalom alatt.

185 Vht. 147.§ (3) bek.

186 A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja: dr. Kiss Nikolett – dr. Osztovics András – dr. Pomeisl András – dr. Villám Krisztián. Opten Informatikai Kft., 2015. (591. oldal)

187 Szakvizsga felkészítő tankönyv a bírósági végrehajtói szakvizsgálathoz – Szerkesztette: Prof. Dr. Szabó Imre Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2018. (130. oldal)

lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt; a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat az ingatlanra. A gyakorlatban ritkán fordul elő, hogy az adósnak nincs fogyasztói szerződésből eredő tartozása; amennyiben az adósnak van fogyasztói szerződésből eredő tartozása és az árverésre kerülő ingatlan az egyetlen lakóingatlana és az ingatlanban lakik és a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően is ebben lakott, abban az esetben a becsértéket, azaz a kikiáltási árat¹⁸⁸ nem lehet lejjebb szállítani.

Az árverési hirdetményt az árverési rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon törli a nyilvántartásból¹⁸⁹. Tehát a sikertelenségről bárki értesülhet, illetve meggyőződhet a licitnapló lezárását követő 30. napig¹⁹⁰. A licitnaplót a végrehajtó zárja le, amennyiben az árverési hirdetményt, az EÁR-ból törölni kell az árverés befejezése előtt¹⁹¹.¹⁹² Erre a gyakorlatban akkor kerül sor, ha az adós megfizeti a tartozását vagy a végrehajtást kérők mindegyikétől részletfizetést vagy halasztást kap, esetleg a bíróság az eljárást felfüggeszti és az árverés okafogyottá válik, vagy az árverési feltételek egyéb okból időközben megváltoznak, esetleg a végrehajtó észleli, hogy az árverésnek nem a hirdetmény szerinti feltételekkel vagy egyáltalán nincs helye. Amennyiben az árverés a végrehajtó által nem kerül törlése, illetve a licitnaplót nem a végrehajtó zárja le, abban az esetben az EÁR automatikusan lezárja a licitnaplót az elektronikus ajánlattételi időszak végén, mely lezárás esetén több érvényes ajánlatot az árverés befejezése után már nem lehet tenni¹⁹³. A licitnapló lezárása után is előfordulhat, hogy tesznek ajánlatot az árverezők, mely pár másodperccel a licitnapló lezárása után érkezik, ebben az esetben az EÁR-ból letöltött licitnaplóban az ajánlat nem érvényes ajánlatként kerül regisztrálásra, melyet a végrehajtó nem vesz figyelembe az árverési vételár megállapításánál, mivel az ajánlat elkésett, így az nem hatályosan tett ajánlat. A végrehajtó az elektronikus licitnaplóból állapítja meg, hogy az árverés sikeres vagy esetleg sikertelen volt. Amennyiben az árverés sikeres volt, a végrehajtó ennek tényét az EÁR-ben „az erre szolgáló elektronikus adatlap kitöltésével az elektronikus árverési rendszer útján közli az árverezővel.”¹⁹⁴ Az előbbi elektronikus adatlapon kell megjelölnie a végrehajtónak, hogy az árverésen a legmagasabb ajánlattevő árverezőnek („árverési vevő”), az értesítés megküldésétől számított 15 napon belül¹⁹⁵, pontosan mely időpontban és hol kell megjelenie az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából. A

188 Vht. 147.§ (1) bek.

189 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 24. § c)

190 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 22.§ (3) bek.

191 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 24. d)

192 Vht. 132/F.§ (7) bek.

193 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 30. c)

194 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 32. (1) bek.

195 Vht.152.§ (2) bek.

törvény a 15 napos határidőhöz súlyos jogkövetkezményt fűz, mely szerint, ha az árverési vevő 15 napon belül az árverési jegyzőkönyvet nem írja alá, előlegét elveszti, az árverés pedig sikertelen marad.

A gyakorlatban időről-időre visszatérően előfordul, hogy az árverező az ajánlatának megtétele után, – az esetek többségében a licitnapló lezárása után – szeretné visszavonni ajánlatát, azonban a törvény az ajánlat visszavonásáról nem rendelkezik, viszont a vételár meg nem fizetéséhez, illetve az árverési jegyzőkönyv alá nem írásához szankciót rendel, így az ajánlatot visszavonni nem lehet. Az árverező abban az esetben mentesül az ajánlatával járó törvényi kötelezettségektől, ha az ajánlatának megtétele után, a licitnaplóban újabb érvényes vételi ajánlatot tesznek¹⁹⁶. Ebben az esetben a korábbi ajánlata természetesen nem köti a licitálót, és az előlegét akár a licitnapló lezárása előtt is visszakérheti a végrehajtótól, aki 3 munkanapon belül köteles azt visszautalványozni az árverezőnek.

XI. 4. A „sikertelen ingatlanárverési hirdetés”

Az árveréssel kapcsolatos licitnapló adatai nyilvánosak, ezért az árveréssel kapcsolatos adatokat bárki megtekintheti az árverés után is 30 napig¹⁹⁷. Azonban a Vht. 155.§ (2) bekezdése szerint az árverés sikertelenségéről a soron következő árverés kitűzéséről szóló tájékoztatással együtt, a végrehajtónak hirdetményt kell kibocsátania¹⁹⁸, mely hirdetmény az EÁR felületén, a „sikertelen ingatlanárverési hirdetmények” nyilvántartásában tájékoztatás céljából jelenik meg annak érdekében, hogy az érdeklődők a soron következő árverés kitűzéséig is tudjanak tájékozódni az ingatlannal kapcsolatban; így a – a törvény magyarázata szerint – nagyobb esély fog mutatkozni az ingatlan értékesítés eredményében. A törvényi kommentár szerint¹⁹⁹ a hirdetményhez jogkövetkezmény nem fűződik. Álláspontom szerint az intézkedés felesleges, azonban – amennyiben a sikertelenség megállapítása után haladéktalanul intézkedik a végrehajtó a soron következő árverés kitűzéséről – el lehet hagyni, mivel a tárgyalt hirdetményt az árverési rendszer a második árverés kitűzésével egyidejűleg automatikusan törli az EÁR-ből²⁰⁰. Amennyiben tehát az első sikertelen árverést a második árverés kitűzése rövid időn belül követi, abban az esetben a sikertelen árverési hirdetményt kibocsátani nem kell és nem is lehetséges.²⁰¹

196 Vht. 132/F.§ (4) bek.

197 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 24.§ c)

198 Vht.155.§ (2) bek.

199 Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez (archív) Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente (A Vht. 155.§-ához fűzött magyarázat.) <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/chain13281>

200 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 24.§ e)

201 Vht. 156.§ (1) bek.

XI. 5. Az ingatlan második árverése

Az első sikertelen árverés megállapítása után 3 hónapon belül második árverést kell tartani, ha annak feltételei fennállnak. Azt, hogy az adott árverés feltételei miként állnak fenn, a végrehajtónak minden árverés előtt meg kell állapítania a fentebbi szabályok szerint. A második árverést az első árverés szabályai szerint kell megtartani²⁰², tehát – amennyiben a felek a becsérték módosítását annak megállapításától számított 3 év eltelte után nem kérték – a becsérték az első árverésen is alkalmazott becsérték marad, mindaddig amíg a felek annak megváltoztatását nem kérik²⁰³. A második árverés időtartama megegyezik az első árverés időtartamával, tehát a közzétételt követő 60. napig kell elérhetőnek lennie az EÁR-ben, és ezen idő-közben lehet megtenni a felhasználóknak az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot²⁰⁴.

A második árverésnél felmerülhet, hogy a korábbi árverési vevő (legmagasabb ajánlatot tevő licitáló), – aki az előlegét elvesztette mert a vételárát nem fizette meg vagy az árverési jegyzőkönyv aláírását elmulasztotta és az első árverés ezért sikertelen maradt –, utóbb az árverési jegyzőkönyvet aláírja, illetve megfizeti a teljes vételárát, és az árverés kitűzésével felmerülő végrehajtási költségeket, továbbá a vételár kifizetéséig felszámítandó kamatot. Az elvesztett árverési előleget ebben az esetben nem lehet beszámítani a vételárba, a vevőnek ezért kell a teljes vételárát kell megfizetnie²⁰⁵. Ezen lehetősége a korábbi árverési vevőnek, kizárólag abban az esetben áll fent, ha a második árverés során a licitnapló szerint még nincs érvényes vételi ajánlat. Amennyiben a második árverés szabályai szerint már érvényes ajánlatot tettek az árverezők, abban az esetben ezen jog a korábbi árverési vevőt nem illeti meg. Amennyiben azonban a mulasztó árverési vevő az említett módon utóbb teljesít, abban az esetben az árverési vevő által történő árverési vételt, illetve a vételár megfizetését a végrehajtó haladéktalanul rögzíti a licitnaplóba és az árverést lezárja²⁰⁶. Ezen rendelkezéssel kapcsolatban figyelembe kell venni, hogy az előlegét korábban elvesztő árverező (árverési vevő) az újabb árverésen – tehát a jelen esetben tárgyalt második árverésen – nem vehet részt²⁰⁷, következésképpen az árverési rendszerben a végrehajtó nem aktiválhatja a felhasználói nevét és jelszavát, ezért ajánlatot az EÁR útján nem tehet. Mivel az árverező az újabb árverésből ki van zárva, ezért a törvény az árverési vevőnek a korábbi ajánlatához fűződő jogát és kötelezettségét „éleszti fel”, mikor megengedi, hogy az árverési vételárát mégis megfizesse, illetve az árverési jegyzőkönyvet

202 Vht. 132/G.§ (6) bek.

203 Vht.140.§ (8) bek.

204 Vht.145/B.§

205 Vht.156.§ (2) bek.

206 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 24.§

207 Vht.132/G.§ (6) bek.

aláírja, annak ellenére, hogy korábban az árverés ezen mulasztások okán lett sikertelen. Amennyiben az árvevő korábban az árverési jegyzőkönyvet aláírta, de az árverési vételár különbözetet nem fizette meg és az árverés ezért lett sikertelen, abban az esetben a végrehajtó új árverési jegyzőkönyvet nem készít, mivel nem az újabb árverés (második árverés) kapcsán állapítja meg a végrehajtó az árverési vevő személyét vagy a vételárat, hanem a korábbi – ebben az esetben az első árverés – árverési jegyzőkönyve szerinti árverés lesz sikeres, felülírva a korábbi sikertelenség megállapítását, – egyébként az utóbb kitűzött árverési hirdetmény az EÁR-ből törlésre is kerül, mint ahogyan fentebb megállapításra került. Az árverési jegyzőkönyv aláírását elmulasztó árvevő esetében; az árverési vevőnek az árverési jegyzőkönyvet alá kell írnia – természetesen a teljes árverési vételárat, illetve annak járulékait is meg kell fizetnie, ha korábban ez nem történt meg –, és ezen aláírásnak is az árverési rendszerben történő első érvényes ajánlatot megelőzően kell megtörténnie, úgy mint a korábban említett, vételár megfizetését elmulasztó árverési vevő esetében. A korábbi sikertelen árverésre vonatkozó jegyzőkönyvi megállapításból tehát – mely az árverés sikertelenségére és az árverési vételár előleg elvesztésre vonatkozott –, csak az árverési előleg elvesztése marad hatályban, az árverés sikertelenségét felülírja az árverés sikerességének megállapítása. Az árverés jogerejét ebben az esetben az árverési vételár megfizetésének napja határozza meg, – amennyiben az árveréssel kapcsolatban jogorvoslat elbírálása nincs folyamatban. Az árveréstől számított 30 napos törvényi határidő, mely az adósi kiköltözésére vonatkozó kötelezettség határideje, ebben az esetben eltolódik és az árverési vételár befizetésétől számítjuk.²⁰⁸

Mindkét esetre vonatkozik, – az árverési vételár különbözet meg nem fizetésére és az árverési jegyzőkönyv aláírásának elmulasztására is –, hogy amennyiben ezen okok bármelyikéből kifolyólag az árverés sikertelen marad, és a következő árverés során ezen árvevői ajánlatoknál alacsonyabb áron kerül eladásra az ingatlan, abban az esetben a különbözet megtérítésére kötelesek az árvevők²⁰⁹, a következő megkötéssel; a megtérítendő összegbe a korábban befizetett és elvesztett árverési előleget be kell számítani. Tehát az árverési vételár különbözet megfizetését elmulasztó árvevőnek és az árverési jegyzőkönyv aláírását elmulasztó árvevőnek nem minden esetben kell különbözetet fizetnie, csak abban az esetben, ha az általuk megfizetett és elvesztett árverési előleg, a fenti különbözethöz alacsonyabb összeg. A különbözet megfizetésére az árvevőt a végrehajtó hívja fel; amennyiben a végrehajtó felhívására az árvevő nem fizeti meg a vételár és a korábbi ajánlattétel közötti összeget (mínusz az előleg), abban az esetben a bíróság az árvevőt végzéssel kötelezi a különbözet megfizetésére. (Ezen

208 Vht. 154/A.§ (3) bek.

209 Vht.158.§ (8) bek.

összeg hatósági kényszerrel történő behajtására vonatkozóan azonban a törvény, nem tartalmaz pontos szabályozást.)

Az árverési vételár különbözet megfizetésével és a befizetett vételár előleg elvesztésével kapcsolatos – a szakmában sok vitát kiváltó – problémakörhöz tartozik, a Vht. 150.§-ának és 151.§-ának alapján – a végrehajtást kérő árverési vevő által vagy a zálogjogosulttal megállapodó árverési vevő által – visszatartott vételár különbözet megfizetésével kapcsolatos rendelkezések alkalmazása. A két megjelölt jogszabályhely közül az első, a végrehajtást kérő vagy az eljárásba bekapcsolt zálogjogosult (a továbbiakban ebben a témakörben: hitelező) vonatkozásában rendelkezik, mely rendelkezés szerint az árverési vételár különbözetnek azt a részét, mely az említett hitelezőt illeti meg, visszatartja az árverési vételárból, – mármint az árverési vételárnak az előleg felüli részéből, mivel az árverési előleget be kell fizetnie minden árverezőnek – kivételt képez az átvételi eljárás esetén az átvételre jogosult. (Ezen rendelkezéssel a jogalkotó a fölösleges pénzmozgást szeretné elkerülni, mivel a szóban forgó árverési vevő hitelezőnek járó összeg megfizetésére vonatkozóan rendelkezik úgy, hogy azt nem kell megfizetnie.) A második eset, amikor nem a hitelező zálogjogosult az árverési vevő, hanem egy 3. személy, de a 3. személy a zálogjogosulttal történő megállapodást – mely szerint: amennyiben a zálogjogosult az árverésből kielégítéshez jutna, a zálogjog az ingatlanon az árverés után is fennmarad – az árverési jegyzőkönyv felvételekor a végrehajtónak bemutatja. Mindkét esetben úgy rendelkezik a törvény, hogy az árverési vevő visszatarthatja a vételarat, illetőleg azt a részét, amely a jogosult követelésének kielégítéséhez szükséges. Nem tartható vissza egyik esetben sem, az az összeg ami az adó a Vht. 154/B.§ szerint illeti meg (önkéntes kiköltözés esetén járó összeg), nem tartható vissza továbbá a Vht. 164.§-ában meghatározott végrehajtási költségek²¹⁰ kielégítéséhez szükséges összeg sem, mivel a végrehajtási költségek – a kielégítési sorrend szerint – a hitelezőt megelőzik. Mindkét esetben felmerülő probléma a gyakorlatban, hogy a törvény a végrehajtónak a visszatartás jogával kapcsolatban nem ad felhatalmazást a visszatartás engedélyezésére. A visszatartás jogával az árverési vevő hitelező, illetve az előbbi megállapodást igazoló árverési vevő a törvény alapján élhet. Ezzel kapcsolatban felmerülő probléma a gyakorlatban, hogy az árverési jegyzőkönyv felvételekor a végrehajtónak nem áll módjában meghatározni azt az összeget, melyet az árverési vevő ilyen módon visszatarthat, hiszen a felosztási terv elkészítése csak az árverés után lehetséges²¹¹ és kizárólag a felosztási terv ad lehetőséget arra, hogy a végrehajtó pontosan meghatározza az árverési vevő által visszatartható összeget, – a felosztási terv elkészítéséig a visszatartható összeg pontosan nem ismert. A legtöbb esetben 6-8-10 vagy

210 2/2013. számú PJE Határozat – Kúria

211 Vht.171.§ (1) bek.

ennél is több végrehajtási eljárás van folyamatban az adóssal szemben az ingatlan árverés kapcsán, így a végrehajtó az árverési jegyzőkönyv felvételekor csak azt tudja megállapítani, hogy van-e helye a visszatartásnak, illetve hogy a visszatartás jogával élő fél, a kielégítési sorrendben hol helyezkedik el. Azt, hogy pontosan milyen mértékben van helye a visszatartásnak (tehát a hitelező kielégítésének), a végrehajtónak – az előbbiek okán – nem áll módjában közölni az árverési vevő hitelezővel. A visszatartásnak akkor van helye, ha visszatartás jogával élő fél, az árverési vételárból kielégítéshez juthat²¹². A vételár visszatartáshoz nem kell, hogy teljes kielégítéshez jusson a visszatartás jogával élő hitelező, a bírói és végrehajtói gyakorlatban a részbeni kielégítés esetén is gyakorolhatja az árverési vételár különbözet visszatartási jogát²¹³. A törvényi rendelkezés szerint, amennyiben a felosztási terv elkészítésekor a végrehajtó megállapítja, hogy a visszatartás jogával élő hitelező nem juthat olyan mértékben kielégítéshez, mint amilyen mértékben az árverési vételárat visszatartotta; az árverési vevőnek a végrehajtói felhívás szerint – 15 napon belül –, be kell fizetnie azt az összeget és annak a jegybanki alapkamattal megegyező kamatát, melyet nem tarthat vissza az árverési vételárból²¹⁴. Az előbbi rendelkezésekkel kapcsolatban a következő szakmai polémiák merülnek fel: A felosztási tervet a Vht. 171.§ (1) bekezdése szerint, a jogerős ingatlan-árverés után lehet elkészíteni. Az előbbiekben tárgyalt Vht. 150.§ (2) bekezdése is, nem vitásan felosztást említ, az árverési vételárat visszatartó fél vonatkozásban előírt befizetési kötelezettség keletkezése kapcsán, továbbá a vonatkozó jogirodalomban sem vitatott, hogy a felosztási tervet abban az esetben is el kell készíteni, ha a vételárat visszatartó fél, az árverési vételárat, – illetve annak vissza nem tartható részét –, még nem fizette be a végrehajtói letéti számlára. Kérdésként merülhet fel: ha a végrehajtói letéti számlára nem folyt be az árverési vételárnak az a része, amely szükséges az árverési vételár megfizetéséhez – ide nem értve a jogosan visszatartott összeget –, feltételen szükséges-e a felosztási terv elkészítése? Ezzel kapcsolatban azt állítom, hogy: nem. Ebben az esetben álláspontom szerint jogszabályi változtatásra lenne szükség, mivel a felosztási terv elkészítésének akkor látom indokoltságát, ha az árverési vételár teljes, illetve a visszatartással nem érintett része a végrehajtói letéti számlára befolyt. A tárgyalt esetben egy árverési vételár különbözetre vonatkozó fizetési felhívás kibocsátását gondolom célravezetőnek és helyesnek, melyben a végrehajtó a vételár visszatartásával élő árverési vevőt, a befizetendő (vissza nem tartható) összegről tájékoztatja és felhívja a különbözet meg nem fizetésének jogkövetkezményeire. Az előbbi problémából eredeztethetően keletkezett – a tárgyalt vonatkozásban – az árverés jogerejével kapcsolatos fogalmi meghatározás problémája is, mivel a

212 Vht.150.§ (1) bek.

213 HB2001. 237. számú jogeset (Legfelsőbb Bíróság Df. VI.31.130/2000. sz.)

214 Vht.150.§ (2) bek.

felosztási terv elkészítése feltételezi, hogy az árverés jogerős. A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság egy visszatartott és meg nem fizetett – a hitelező követelésén felüli – árverési vételár különbözettel kapcsolatos döntésében kimondta, hogy ebben az esetben a Vht. 155. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezmény alkalmazandó, mely a sikertelenség megállapítására vonatkozik. Ezen megállapítással egyetértek. Azonban a bíróság ugyanezen határozatában szerepel a következő megállapítás is: „Utal a másodfokú bíróság arra, hogy az árverés jogereje nem függ a vételár megfizetésétől, így a jogerős árverés is lehet sikertelen. Ezt támasztja alá a Vht.153.§ (3) bekezdésének megfogalmazása, mely az árverés jogerejét és a vételár megfizetését, mint külön, együttesen szükséges, azaz konjunktív feltételt írja elő a tulajdonjog bejegyzéshez.”²¹⁵ Tehát a bíróság értelmezésében az árverés jogerős lehet a vételár meg nem fizetése esetén, azonban a jogerős árverés az ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjog bejegyzéséhez nem alkalmas. Álláspontom szerint azonban a jogerős árverés természetesen alkalmas a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, mivel a jogerő megállapítása ezen joghatás kiváltására irányul. A Vht. szerint az árverés akkor jogerős, ha az árveréstől számított 30 nap eltelt, nincs folyamatban végrehajtási kifogás elbírálása, illetve a jogerős elbírálástól számított 15 nap eltelt, és az árverési vételár határidőben – vagy a Vht. 156.§ (2) bekezdése szerint – maradéktalanul megfizetésre került²¹⁶. Tehát az árverés jogerőre emelkedését álláspontom szerint az előbbi feltételek hiányában nem lehet megállapítani és az árverés ezért a tulajdonjog bejegyzésére sem lehet alkalmas. Végül ismételtlen utalok arra, hogy a pontos fogalmi meghatározások fontos szakmai és jogértelmezési támpontokat adnak az eljáró bírósági végrehajtónak és a bíróságnak is, ezért a fogalmakat álláspontom szerint adekvátan kell használni mind a jogalkotás, mind pedig a bírósági és végrehajtói gyakorlatban. A tárgyalt – ingatlanárverés jogerőre emelkedésével kapcsolatos – problémának tehát abban látom a megoldását, hogy amennyiben a jelen bekezdés szerint tárgyalt árverések esetében az árverési vételár különbözet vonatkozásában a végrehajtó még nem állapította meg az árverési vételár-különbözet pontos összegét, abban az esetben az árverés jogerejének megállapítása ne történhessen meg; ehhez a törvény felosztási terv elkészítésére vonatkozó rendelkezését kellene módosítani úgy, hogy ebben az esetben nem felosztási tervet, hanem egy árverési vételár különbözet megfizetésére vonatkozó fizetési felhívást kelljen a végrehajtónak kibocsátania. Az előbbi esetben el lehetne kerülni az idézett megállapítást, mely szerint: „...a jogerős árverés is lehet sikertelen.”

215 73.Pkf.636.650/2015/3. Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság - Végzés

216 Vht. 154.§ – Vht. 154/A.§

XI. 6. Az átvételi eljárás

Az átvételi eljárást a törvény két módon szabályozza: abban az esetben, ha az adós ellen csak egy végrehajtási eljárási eljárás van folyamatban, – tehát egy végrehajtást kérő van, akinek a követelése okán az ingatlant korábban legalább két alkalommal sikertelenül árverezte a végrehajtó –, a végrehajtást kérőt tájékoztatni kell arról, hogy az adósi ingatlant – a tájékoztatás kézhezvételétől számított – 15 napon belül – írásban előterjesztett nyilatkozatával átveheti²¹⁷. Ebben az esetben is alkalmazni kell az árverési jegyzőkönyvre és a befizetési határidőre vonatkozó törvényi rendelkezéseket. A következő módja az átvételnek az elektronikus átvételi eljárás lefolytatása, mely akkor kerül lefolytatásra, ha több végrehajtást kérő (beleértve az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultat is) van az eljárásban²¹⁸. Az átvétel joghatása az árverés joghatásával megegyezik, illetve az átvételi ár a korábbi árverési hirdetmény szerinti feltételekkel kerül meghirdetésre, azzal, hogy az átvételre jogosultaknak nem kell árverési vételár előleget befizetni. Az átvételi eljáráson csak a végrehajtást kérők és az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultak vehetnek részt, mely eljárást az elektronikus ingatlan-árverés szabályai szerint kell lefolytatni azzal, hogy az átvételi eljárás 15 napig tart. Tehát, ha az árverésen az ingatlan becsértékét nem lehetett lejjebb szállítani, abban az esetben az ingatlant, az átvételi eljárás során a végrehajtást kérők a becsértéknél alacsonyabb áron nem szerezhetik meg. Speciális szabály mindkét esetben – tehát amennyiben egy végrehajtást kérő van és nem kerül lefolytatásra elektronikus átvételi eljárás és abban az esetben is ha több végrehajtást kérő van és elektronikus átvételi eljárás kerül megtartásra –, hogy a vételár 50%-át az árverési vevő végrehajtást kérő követelésébe kell beszámítani²¹⁹, – attól függetlenül, hogy az átvevő (végrehajtást kérő vagy az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosult) a kielégítési sorrendben hol szerepel. Ettől a szabálytól eltérni nem lehet. Tehát az átvételi ár legalább 50%-ával az átvevő követelését kell csökkenteni, mely összeget az árverési vételárból – abban az esetben ha követelése eléri az átvételi ár 50%-át vagy magasabb annál –, az átvevőnek nem kell megfizetnie. Az átvételi ár további 50%-át, az átvevő végrehajtást kérő köteles befizetni a végrehajtói letéti számlára, mely összeget a végrehajtási költségekre és a további végrehajtást kérők követelésre kell elszámolni az átvétel jogerőre emelkedése után. Amennyiben a további követelésekre elszámolandó vételár 50%-a teljesen fedezi a végrehajtási költségeket és a további

217 Vht.158-§ (1) – (2)

218 Vht.158.§ (3) bek.

219 Vht.158.§ (7) bek.

végrehajtást kérők követelését is, abban az esetben a maradék összegből az átvevő végrehajtást kérő követelését lehet tovább csökkenteni²²⁰.

XI. 7. Az ingatlan folyamatos árverése

Az ingatlan folyamatos árverése is az EÁR-ben kerül meghirdetésre, mely hirdetmény kibocsátásával a törvény szerint az árverés mindaddig szünetel²²¹, amíg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árverező nem kéri felhasználói nevének és jelszavának aktiválását²²², vagy a végrehajtást kérő a hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap elteltével újabb árverés kitűzését nem kérte²²³. Amennyiben a felhasználók részéről ajánlat nem érkezik, vagy új árverés kitűzésére irányuló kérelem nem érkezik az ingatlanra vonatkozóan a végrehajtást kérőtől, abban az esetben a végrehajtó 5 év elteltével a folyamatos ingatlanárverési hirdetményt törli az árverési rendszerből²²⁴. Törlésre kerül továbbá a folyamatos ingatlanárverési hirdetmény abban az esetben is, ha a követelés teljes kiegyenlítést nyert, vagy a végrehajtást kérő nyilatkozatával az eljárást korlátozza, így az ingatlan-végrehajtást lefolytatását nem kéri, továbbá törlésre kerül az árverés akkor is, ha az árverés feltételei megváltoznak, pl. újabb becsérték megállapítására vonatkozó kérelem érkezik a végrehajtóhoz²²⁵.

Az árverés szünetelésének fogalmával a jogalkotó új fogalmat vezetett be a Vht. szövegébe. Az árverés a folyamatos ingatlanárverési hirdetmény kibocsátásával szünetel; előfordulhat ugyanis, hogy az eljárás egyéb tekintetben folyamatban marad a hirdetmény kibocsátása után is, mivel van egyéb végrehajtás alá vonható vagyontárgya az adósnak vagy letiltás kerül kibocsátásra. Azonban az esetek többségében az *eljárás* szünetel a Vht. 52.§ d) pontja alapján.

Az újabb árverés kitűzését a végrehajtási kérő is kérheti, az árverés szünetelése után 3 hónap elteltével, mely esetben a második árverés szabályai szerint az árverést a végrehajtó tűzi ki, az árverés 60 napig tart, illetve a folyamatos ingatlanárverési hirdetmény alapján bármely felhasználó tehet ajánlatot, mely esetben az árverés licitnaplója és az újabb árverés hirdetménye automatikusan megjelenik az árverési rendszerben; az így indult árverés 30 napig tart²²⁶, – a végrehajtó ebben az esetben is intézkedik ingatlanárverési hirdetmény kibocsátásáról.

220 Vht.158.§ (7) bek.

221 Vht.159.§ (2) bek.

222 Vht.159.§ (2) bek.

223 Vht.159.§ (5) bek.

224 Vht.160.§ (3) bek.

225 Vht.159.§ (7) bek.

226 Vht.159.§ (4) bek.

Mindkét esetben automatikusan törlésre kerül a korábbi folyamatos ingatlanárverési hirdetemény²²⁷.

A második árverés szabályaitól öt esetben kell eltérni: az előbbi 30 napos árverés esetén, mivel az árverés nem 60 hanem 30 napig tart, továbbá amikor a becsérték megállapításától számított 3 év elteltével valamely fél a becsérték új megállapítást kéri a végrehajtótól és a becsérték megállapítása újból megtörténik, ebben az esetben a végrehajtást kérő által kért újabb árverés kitűzésekor nem a korábbi árverés szerinti becsértéket, hanem az új becsértéket kell alapul venni, tehát a kikiáltási ár az új becsérték összege lesz. A következő – második árverés szabályaitól eltérő – eset, amikor a folyamatos ingatlanárverési hirdetemény kibocsátásától eltelt 1 év; ebben az esetben amennyiben a fogyasztói szerződés okán (is) került árverésre az ingatlan, és ezért a becsértéket nem lehetett lejjebb szállítani, az egy év elteltével – a végrehajtást kérő kérésre – kitűzött újabb árverés esetén az ingatlan kikiáltási árát 90%-ra lehet leszállítani²²⁸. Itt meg kell jegyezni, hogy az egy éves határidő elteltével történő 90%-os leszállítás, nem vonatkozik arra az esetre, amikor az árverezői aktiválási kérelem, illetve ajánlat érkezik a végrehajtóhoz a folyamatos ingatlanárverési hirdetemény kibocsátását követő egy év elteltével, mivel ez nem újabb árverésnek számít a törvényi fogalom szerint. Ebben a vonatkozásban újabb árverésnek a Vht. szerint a végrehajtást kérő által kért árverés számít, mely 60 napig tart. Tehát abban az esetben, ha a folyamatos árverés hirdeteményének kibocsátásától számítottan 1 év eltelt, és az ingatlanra ajánlat érkezik, abban az esetben a becsértéket nem lehet 90%-ra leszállítani. A második árverés szabályaitól eltérő eset továbbá, amikor a folyamatos ingatlanárverési hirdeteményt a végrehajtó – a végrehajtást kérő újabb árverésre vonatkozó kérelme okán vagy a folyamatos árverésre vonatkozó ajánlattétel okán – törli az árverési rendszerből és a megváltozott feltételekkel tűzi ki az újabb árverést. Az árverési feltételek megváltozásának esetére több példát is lehet hozni; korábban említettem, hogy az árverés kitűzésekor minden esetben meg kell állapítani a végrehajtónak azt, hogy az árverés mely feltételekkel áll fent. Ezen feltételek megváltozása adhat indokot arra, hogy a végrehajtó a folyamatos ingatlanárverési hirdeteményt törölje az árverési rendszerből és a megváltozott feltételekkel tűzze ki újra a folyamatos ingatlanárverési hirdeteményt, vagy a végrehajtást kérő kérésre újabb árverést tűzön ki a megváltozott feltételekkel. Ezen megváltozott feltételek lehetnek például:

– hogy az adós ingatlan-tulajdonrészében vagy az ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásban egyéb változás állt be, (pl. telek-összevonás)

227 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet 24. § f)

228 Vht.159.§ (8) bek.

– de a feltételek megváltozását jelenti az is, ha az ingatlan árverése lakottan került meghirdetésre, de később a beköltözhetően történő árverés feltételei állnak fent,

– továbbá a feltételek megváltozását jelenti az is, ha az árverés kitűzése után újabb végrehajtási ügy indult az adóssal szemben és az újabb végrehajtási ügyet is fel kell tüntetni az árverési hirdetményen. (Itt jegyzem meg, hogy a törvény szerint csak azokat a végrehajtást kérőket lehet kielégíteni, akiknek a követelése az árverési hirdetményben fel voltak tüntetve, akinek a követelése nincs feltüntetve a hirdetményen, azon követelések a vételár fennmaradó részéből részesülhetnek²²⁹.) Az ötödik eltérés a második árverés szabályaitól pedig akkor következik be, amikor az ingatlan árverését a végrehajtó ötödik alkalommal tűzi ki az általános szabályok szerint, tehát azok az árverések számítanak bele az öt árverésbe, amelyeknél az ajánlattétel 60 napig tart²³⁰. Az eltérés abból adódik, hogy kizárólag a Vht. szerinti első, második és az „újabb árverés”-nek megfelelő árveréseket lehet beszámítani az árverések sorszámába²³¹; az ötödik és az azt követő árveréseken, az ingatlan kikiáltási árát, annak 50%-ára lehet leszállítani²³². Tehát az átvételi eljárás, a folyamatos ingatlanárverés és ezen hirdetményre vonatkozó ajánlattétel szerinti 30 napos árverés, az árverések sorszámába nem számít bele.

Összefoglalva: – sikertelen értékesítési kísérletek esetén – az ötödik árverésig a következő folyamat során lehet eljutni: az első árverés után 3 hónapon belül második árverést kell tartani, a második árverés után átvételi eljárást kell tartani, majd a sikertelen átvételi eljárás után folyamatos ingatlanárverési hirdetményt kell elkészíteni, majd ennek elkészítése után – amennyiben ajánlat 3 hónapon belül nem érkezik – a végrehajtást kérő kérheti újabb árverés (3. árverés) kitűzését. Amennyiben az újabb árverés is sikertelen maradt, ismételten átvételi eljárást kell tartani²³³, majd a sikertelen átvételi eljárás után ismételten folyamatos ingatlanárverési hirdetmény kibocsátásáról kell gondoskodni. A végrehajtást kérő ebben az esetben is, – ha ajánlat nem érkezik – 3 hónap eltelte után kérheti az újabb árverést, mely már 4. árverés lesz. A 4. sikertelen árverés után pedig ismételten átvételi eljárást kell lefolytatni, majd ha ez is sikertelen lesz akkor ismét a folyamatos ingatlanárverésről kell gondoskodni. Az újabb árverés kérésére ismét az utóbbi hirdetmény kibocsátásától számított 3 hónap elteltével jogosult a végrehajtást kérő – persze, ha a folyamatos árverésen nem volt ajánlat –, mely árverés már az 5. árverés, tehát az ingatlan becsértékének az 50%-ára szállítható le a kikiáltási ár²³⁴.

229 Vht.171.§ (2) bek.

230 Vht.145/B.§

231 Vht.159.§ (6) bek.

232 BH2009. 274 számú jogeset – Legfelsőbb Bíróság Pfv. I. 21.443/2008.

233 Vht.160.§ (1) bek.

234 Vht.160.§ (2) bek.

Megállapítható, hogy az elektronikus ingatlan-árverés szabályozása nem szakadt el a korábbi személyes árverés szabályozásának alapvető szabályitól. Álláspontom szerint az elektronikus árverés szabályozása, az „ingatlan árverése” címszó alatt kifejtett okokból újraszabályozásra szorul.

XI. 8. Az árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő értékesítés

Az ingatlan árverésen kívüli értékesítésére a felek együttes vagy az adós kívánságára van lehetőség²³⁵, tehát az árverésen kívüli értékesítést az adósnak kell kérnie a végrehajtótól a vevő és az ingatlan vételárának megjelölésével. Az adós akkor jelölheti meg a vevő személyét és a vételárat, ha a vételárból az adós elleni végrehajtási eljárásban (több eljárás esetén minden végrehajtási eljárásban, beleértve az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultakat is) követelt összeg a végrehajtási költségekkel együtt előre láthatóan kielégíthető. Amennyiben a vételárból nem kielégíthető az adóssal szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárás (ok) szerinti összes követelés, abban az esetben a végrehajtást kérő – ha több végrehajtást kérő van akkor a végrehajtást kérők és az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultak mindegyike –, beleegyezését kell adja az árverésen kívüli értékesítéshez²³⁶. További feltétel akkor merülhet fel, ha az ingatlan elektronikus árverése már kitűzésre került és az folyamatban van: ”Vételi ajánlat licitnaplóban történő közzétételét követően az árverésen kívüli eladásra akkor van lehetőség, ha a felajánlott vételár magasabb a közzétett vételi ajánlat összegénél...”²³⁷ Ennek gyakorlati alkalmazása természetesen okozhat nehézséget, mivel abban az esetben, ha a végrehajtást kérő vagy végrehajtást kérők, hozzájáruló nyilatkozatára is szükség van az árverésen kívüli értékesítéséhez; a nyilatkozatnak vagy több végrehajtást kérő esetén nyilatkozatoknak a végrehajtóhoz történő megérkezéséig, az adós és a 3. személy(vevő) nyilatkozatában foglalt megegyezés szerinti vételár összegénél magasabb ajánlat bármely időpillanatban érkezhetsz az elektronikus árverési felületen. Ebben az esetben az adós és a 3. személy közötti megállapodás összegét, ill. ezzel kapcsolatosan postai úton a végrehajtóhoz érkező végrehajtást kérői beleegyező nyilatkozatokat, lényegében hatálytalanítja az árverési rendszerben közzétett ajánlat, mely az árverésre meghatározott időintervallum bármely időpillanatában lehet magasabb, mint az előbbi megállapodás szerinti vételár összege. Az előbbi megkötés – tehát a végrehajtást kérők hozzájárulása –, nem vonatkozik arra az esetre, ha az adós és a 3. személy (vevő) megállapodása szerinti vételárból valamennyi követelést, – ideértve a végrehajtási költségeket és az eljárásba

235 Vht.157.§ (1) bek.

236 Vht.157.§ (2) bek.

237 Vht.157.§ (5) bek.

bekapcsolódott zálogjogosultakat is – ki lehet elégíteni. Erre vonatkozóan egyetlen megkötés van: az árverésen kívüli értékesítés foganatosítására az elektronikus árverés szerinti licitnapló lezárása előtt kell, hogy sor kerüljön. A licitnaplóban tett ajánlat ebben az esetben nem releváns, mivel az adós rendelkezési jogának érvényesülését preferálja a törvény. Az árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő értékesítésre is vonatkoznak az árverés szabályai, tehát az árverési jegyzőkönyvet biztonsági papírra kell elkészíteni és az árverési vételár fizetésére vonatkozó határidőket is alkalmazni kell.

XI. 9. Az árverési vételár megfizetése

Az árverési vételár megfizetésére vonatkozó általános szabályok szerinti határidő a következő: fő szabály szerint, az árverési vevőnek az árverési vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásától számított 15 napon belül kell megfizetnie a végrehajtói letéti számlára, ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti és az árverés sikertelen lesz²³⁸. A végrehajtó a befizetésre legfeljebb két hónapig terjedő haladékos adhat, ha az árverési vevő a halasztást alapos indokkal kéri. A halasztásról való döntést a törvény a végrehajtó diszkrecionális jogkörébe utalja. A törvény a halasztás alapos indokaként említi a vételár nagyobb összegét, de lehet más fontos körülmény is a halasztás indoka, ezzel kapcsolatban a végrehajtónak mérlegelési joga van. Amennyiben a végrehajtó a halasztást engedélyezi, ennek tényét az árverési jegyzőkönyvben fel kell tüntetni, fel kell tüntetni továbbá a befizetési határidő utolsó napját is, mivel a befizetési határidő utolsó napja az adósnak az ingatlanból történő kiköltözési kötelezettségét és az árverés jogerőre emelkedését is meghatározza, továbbá a befizetési határidő utolsó napja ebben az esetben nem tehető vitássá.

XI. 10. Zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése

A Vht. 204/B. §-a így rendelkezik az eljárás elrendeléséről: „A bíróság a zálogjogosult kérelmére a zálogszerződésről szóló közokiratot akként látja el végrehajtási záradékkal [23/C. § (3) bekezdés], hogy a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésével rendeli el a zálogjoggal biztosított pénzkövetelés végrehajtását, ha a zálogjogosult a zálogkötelezettel – a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja meghatározásával – a kielégítési jog megnyílta előtt írásban megállapodott a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében.” Az eljárást közjegyzői is elrendelheti.

²³⁸ Vht. 149.§ (1) bek.

A gyakorlatban elvétve előforduló, zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésének szabályozása következő: Az eljárás az un. dologi adóssal szemben folyik, így az adós egyéb vagyontárgyai, ill. pénzeszközei nem kerülnek végrehajtás alá, tehát a végrehajtási törvény fokozatosságának elve, ebben az eljárásban nem releváns²³⁹. Amennyiben azonban az adós ellen egyéb követelés behajtására is rendeltek el végrehajtást – pl. pénzkövetelésre vonatkozó kielégítési végrehajtást – és az folyamatban van, úgy a végrehajtó az általános szabályok szerint folytatja le az eljárást, viszont a zálogjogosult ebben az esetben is csak a zálogtárgyból befolyó vételárra tarthat igényt, tehát egyéb vagyontárgyra vonatkozóan az eljárást továbbra sem lehet folytatni az ügyében²⁴⁰. Ebből a szempontból a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésének jogosultja (végrehajtást kérője), azonban nagy mértékben különbözik a végrehajtási eljárásba – a Vht.114/A.§ szerint – bekapcsolt zálogjogosulttól, mivel a bekapcsolódott zálogjogosultnak nincs kielégítési végrehajtásra vonatkozó végrehajtható okirata, tehát amennyiben az alapügy szünetel, a bekapcsolódott zálogjogosult ügye osztja az alapügy sorsát²⁴¹, – mivel a bíróság csak a zálogtárgy alapügyben történő értékesítése esetére nyitotta meg a kielégítési jogát. A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtásának jogosultja (végrehajtást kérő) ezzel szemben rendelkezik kielégítési joggal egyéb alapügy nélkül is, mivel az elrendelt végrehajtás – végrehajtási záradékkal ellátott közokirat – kielégítési végrehajtásnak minősül²⁴². A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésének végrehajtást kérője, nincs kötve egyéb végrehajtási ügy jogosultjához, mint a bekapcsolódott zálogjogosult az alapügyhöz. A különbség látható abban is, hogy míg a bekapcsolódott zálogjogosult ügye az alapüggyel együtt szünetel, a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésének jogosultját ez nem köti, – mivel a bekapcsolt zálogjogosulttal ellentétben neki kielégítési végrehajtási ügye van.

Az eljárás gyakorlati levezetése kedvéért tegyük fel, hogy az adós ellen nincs folyamatban egyéb pénzkövetelésre vonatkozó – teljes vagyonra elrendelt – végrehajtási eljárás. A zálogtárgy árverésre vonatkozóan a Vht. a pénzkövetelés végrehajtásának szabályait rendeli alkalmazni, – a törvény által meghatározott speciális eltérésekkel. Az eljárás ebben az esetben is a végrehajtható okiratnak az adós részére történő kézbesítésével kezdődik. Amennyiben az adós a követelés összegét és a végrehajtási költségeket megfizeti, az eljárás befejezett. Amennyiben azonban az adós nem fizeti meg a követelés összegét, a végrehajtói felhívás kézbesítésétől számított 15 napon belül, a végrehajtó az árverést kitűzi. Amennyiben az ingatlant más

239 Vht.204/C.§ (2) bek.

240 Vht.204/C.§ (4) bek.

241 Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez (archív) Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente – (A Vht.114/A.§-ához fűzött kommentár.) <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/chain13281>

242 Vht.204/C.§ (3) bek.

követelésre vonatkozó zálogjog is terheli, a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba bekapcsolódhat. Erre vonatkozóan a – fentebb tárgyalt – Vht. 114/A.§ szerinti szabályok alkalmazásával, – a végrehajtó felhívása alapján – van lehetősége a további zálogjogosultnak. A zálogtárgy becsértékre vonatkozóan a törvény 204/D.§ (7) bekezdése így rendelkezik: „A végrehajtó az ingó- és ingatlan-árverési hirdetményben a zálogtárgy becsértéke helyett a zálogjogosult és a zálogkötelezett megállapodásában rögzített, illetve a zálogjogosult és a zálogkötelezett megállapodása szerinti számítási móddal megállapított legalacsonyabb vételár összegét tünteti fel azzal a tájékoztatással, hogy annál alacsonyabb összegben nem lehet árverezni a zálogtárgyra.” Amennyiben több zálogjogosult nem tud megállapodni a legalacsonyabb vételáról, a végrehajtó az általános szabályok szerinti közli a becsértéket. Amennyiben a zálogjogosultak megállapodnak, a megállapodásuk szerinti legalacsonyabb vételár az irányadó, melyet az árverési hirdetményen fel kell tüntetni. Tehát ebben a speciális értékesítési formában a kikiáltási ár a legalacsonyabb vételár összege is, így az elektronikus árverési rendszer, a kikiáltási ár alatt érkező ajánlatokat nem teszi közzé a licitnaplóban. Az ingatlan átvételére a második sikertelen árverést követően van lehetősége a zálogjogosult végrehajtást kérőknek, – az általános szabályoktól eltérő módon –, legalább a legalacsonyabb vételárnak megfelelő összeg fejében. A tulajdonszerzés jogcímét tekintve; az árverési vevő árverési vétel jogcímen szerez tulajdont, ezért jogcíméből és a hatósági aktus azonossága okán nem különbözik az általános szabályok szerinti árverési vételtől, ill. tulajdonszerzéstől. Az adós kiköltözési kötelezettsége – szintén eltér az általános szabályoktól –, amennyiben az árveréstől (jogorvoslati kérelem jogerős elbírálásától, vételár megfizetésétől) számított 90 nap elteltével lehet az ingatlan kiürítését és birtokba adását végrehajtási kényszer útján fogatosítani²⁴³. A kiköltözési határidő ugyan sokkal hosszabb mint az általános eljárás szerinti 30 nap, azonban a kiköltözési kötelezettség teljesítésére a bíróság halasztást nem adhat. A tárgyalt speciális értékesítési formának az általánostól eltérő jogorvoslati rendszere van. A Vht.204/H.§ szerint a következő esetekben van lehetőség végrehajtási kifogás benyújtására: a zálogtárgy becsértékével, ill. legalacsonyabb vételárával kapcsolatban, magával az árveréssel, az ingatlan kiürítésével, a vételár felosztásával és a késedelmes végrehajtói intézkedéssel kapcsolatban. A végrehajtási kifogás során: ”az árverést megelőző jogszabálysértő végrehajtói intézkedések megsemmisítése is kérhető; ilyen intézkedés megsemmisítése esetén a bíróság az árverést is megsemmisítheti.”²⁴⁴

243 Vht.204/G.§ (1) -(2) bek.

244 Vht.204/H.§

XI. 11. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld árverése

A 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek szerinti ingatlanokra vonatkozó eljárást a bírósági végrehajtó, és a 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet szerinti; a föld fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervként végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési feladatkörében eljáró megyeszékhely szerinti járási hivatala (a továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv) folytatja le.

Ha az adós lefoglalt ingatlana a fenti jogszabályok által meghatározott ingatlan, abban az esetben a végrehajtó azt, az általános szabályok szerint foglalja le. Az ingatlan becsértékét azonban a Nemzeti Földügyi Központtal is közölni kell. Az ingatlan árverését a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le – a 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet szerint –, a végrehajtó megkeresése alapján. A végrehajtó megkeresésében közli a felek és az ingatlan adatait a mezőgazdasági igazgatási szervvel. A végrehajtó a megkeresésével együtt, megküldi a jogerős becsérték közlését tartalmazó okiratot is a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A végrehajtónak kötelezettsége közölni továbbá az árverést lefolytató szervvel; ha az eljárást a bíróság időközben felfüggeszti vagy az árverés egyéb okból okafogyottá válik vagy annak feltételei megváltoznak. A megkeresett szerv az ingatlan árverését hirdetményével kiüzi és az árverést lefolytatja²⁴⁵. Az árverés nem elektronikus árverés, bár az árverési hirdetményt az illetékes kormányhivatal internetes honlapján is elérhetővé kell tenni, az ajánlatokat személyesen kell megtenni²⁴⁶. Amennyiben az első árverés sikertelen maradt, második árverést kell kitűzni. Amennyiben a második is sikertelen maradt, abban az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a végrehajtót, hogy a folyamatos ingatlanárverési hirdetményt a föld vonatkozásban készítse el és az EÁR-ben hirdesse meg²⁴⁷. Az ilyen módon meghirdetett árverésre írásban lehet ajánlatot tenni a végrehajtónál²⁴⁸. (Nem elektronikus úton.) Amennyiben az ingatlanra ajánlat érkezik, erről a végrehajtó 30 napon belül tájékoztatja a mezőgazdasági igazgatási szervet, mely szerv az árverést ismételten kitűzi²⁴⁹. Sikeres árverés esetén az árverési jegyzőkönyvet a mezőgazdasági igazgatási szerv állítja ki, illetve intézkedik az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzéséről²⁵⁰, továbbá a záradékolt árverési jegyzőkönyvet és a befolyt árverési vételárat a végrehajtónak

245 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 2.§ – 9.§.

246 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 7.§

247 2013. évi CXXII. törvény 35.§ (7) bek.

248 Vht.159.§ (3a)

249 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 18.§ 83) bek.

250 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 13.§ (5) bek.

megküldi²⁵¹. A végrehajtó az árverési vételár felosztásáról, illetve utalványozásáról intézkedik. A végrehajtó intézkedik továbbá az elárverezett ingatlannak az árverési vevő részére történő birtokba adásáról is²⁵², a végrehajtási törvény szerint, – amennyiben az ingatlan birtokba adását az árverési vevő határidőben kéri a végrehajtótól²⁵³.

A 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek és egyéb ingatlanok vonatkozásában az eljárást (ingatlan-árverést) a korábbi szabályozás szerint, teljes mértékben a bírósági végrehajtó folytatta le. A hatályos szabályozás szerint az említett két hivatal jár el ezen ingatlanok értékesítésével kapcsolatban, ami vitán felül bonyolultabbá és költségesebbé teszi az eljárást, mint a korábbi szabályozás szerinti eljárás volt. A jogalkotói szándék a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok vonatkozásában, – a tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok megváltozása okán – arra irányult, hogy a speciális tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok miatt²⁵⁴, közigazgatási hatóság jogkörébe utalja az árverést. Tehát az érintett ingatlanok vonatkozásában történő tulajdonszerzés speciális korlátozása, illetve engedélyezési rendszere okán utalta a jogalkotó közigazgatási útra az árverést. Álláspontom szerint azonban az árverés foganatosítása ennek ellenére bírósági végrehajtás útjára kellene, hogy tartozzon, mivel a bírósági végrehajtási eljárás végrehajtást kérőjének, a fentebb tárgyalt speciális végrehajtási joga alapján, a polgári úthoz van joga, a közigazgatási úton megtartott árverés pedig nem tartozik a polgári bírósági úthoz.

Álláspontom szerint a tárgyalt ingatlanok vonatkozásában, a tulajdonszerzésre jogosultak körét, – egy adott eljárás kapcsán – egy közigazgatási hatósági jogkörben eljáró hatóság megállapíthatja és a szükséges engedélyt mely a tulajdonszerzésre vonatkozik kiállíthatja abban az esetben is, ha nem az előbbi hatóság folytatja le az árverést. A bírósági végrehajtó álláspontom szerint alkalmas személy arra, hogy ezen hatósági bizonyítványok és egyéb nyilatkozatok²⁵⁵ meglétét, így a tulajdonszerzésre vonatkozó jogosultságot megállapítsa, tehát álláspontom szerint annak, hogy a tárgy ingatlanokat a bírósági végrehajtó értékesítse, csupán jogszabály változtatásra lenne szükség.

251 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 13.§ (3) bek.

252 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet 13.§ (4) bek.

253 Vht.154/A.§ (10) bek.

254 2013. évi CXXII. törvény 2014. május 1. napján lépett hatályba.

255 2013. évi CXXII. törvény 5.§ (1) bek. *c) pont:* „...a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló hatósági bizonyítványt és a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti - az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő - nyilatkozatokat csatolja...”

Berki András

Kelt, Budapest 2019.09.04.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	2. oldal
I. Fejezet: A bírósági végrehajtás általános társadalmi vonatkozású áttekintése	
I.1. A bírósági végrehajtás általános társadalmi vonatkozású áttekintése.....	3. oldal
I.2. A 2008-as gazdasági világválság évei.....	4. oldal
II. Fejezet: Az önálló bírósági végrehajtás szervezete	
II.1. Az önálló bírósági végrehajtás szervezete.....	6. oldal
III. Fejezet: Az ingatlan lefoglalása	
III.1. Az ingatlan lefoglalása.....	7. oldal
IV. Fejezet: A végrehajtási jog	
IV.1. A végrehajtási jog.....	14. oldal
V. Fejezet: Az ingatlan becsértékének közlése a felekkel és az érdekeltekkel	
V.1. Az ingatlan becsértékének közlése a felekkel és az érdekeltekkel.....	18. oldal
VI. Fejezet: A zálogjogosult bekapcsolása a végrehajtási eljárásba	
VI.1. A zálogjogosult bekapcsolása a végrehajtási eljárásba.....	27. oldal
VII. Fejezet: Az ingatlan-végrehajtás általános szabályai- és feltételei	
VII.1. Az ingatlan-végrehajtás általános szabályai- és feltételei.....	30. oldal
VIII. Fejezet: Közös tulajdonban lévő ingatlan árverése	
VIII.1. A nem adós tulajdonostársak kérelme, a tulajdonrészük árverésére vonatkozóan	35. oldal
VIII.2. Ingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése.....	38. oldal
XI. Fejezet: Az ingatlan-árverése	
XI.1. Az ingatlan-árverése.....	40. oldal
XI.2. Az elektronikus ingatlan-árverés hirdetménye és annak tartalma.....	44. oldal
XI.3. Az ingatlan első árverése.....	48. oldal
XI.4. A „sikertelen ingatlanárverési hirdetmény”.....	51. oldal
XI.5. Az ingatlan második árverése.....	52. oldal
XI.6. Az átvételi eljárás.....	57. oldal
XI.7. Az ingatlan folyamatos árverése.....	58. oldal
XI.8. Az árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő értékesítés.....	61. oldal
XI.9. Az árverési vételár megfizetése.....	62. oldal
XI.10. Zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése.....	62. oldal
XI.11. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld árverése.....	65. oldal

A felhasznált irodalom jegyzéke

Jogsabályok:

- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2015. évi CV. törvény a természetes személyek adósságrendezéséről
- 2016. évi XXXII. törvény a közigazgatási bürokráciacsökkentés keretében egyes adminisztratív kötelezettségek megszüntetésével összefüggő törvénymódosításokról
- 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról
- 2000. évi CXXXVI. tv. (Vht. novella)
- 2001. évi XCIII. törvény a devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- 1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről
- 2013. évi CXXII. törvény
- 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
- 274/2018. (XII. 21.) Korm. rendelet a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthoneremtésének biztosításával kapcsolatos egyes szabályokról
- 16/2001. (X. 26.) IM rendelet a bírósági végrehajtás szervezetéről
- 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről
- 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól
- 35/2015. (XI. 10.) IM rendelet a bírósági végrehajtói díjszabásról
- 1/2002. (I. 17.) IM rendelet a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről
- 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról
- 10/2019 (VIII.1.) IM utasítás Miniszteri biztos kinevezéséről

– 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről

A felhasznált irodalom jegyzéke:

- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja: dr. Kiss Nikolett – dr. Osztovcics András – dr. Pomeisl András – dr. Villám Krisztián. Opten Informatikai Kft., 2015
- Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez (archív) Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente (<https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/chain13281>)
- Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához: dr. Gyovai Márk – dr. Kiss-Kondás Eszter – dr. Kormos Erzsébet – dr. Lukács Tamás – dr. Nagy Adrienn – dr. Schadl György. Wolters Kluwer Kft., 2016
- A bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – dr. B. Korek Ilona – dr. Császi Ferenc – dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap. És Könyvkiadó Kft., 2009
- A bírósági végrehajtás magyarázata (A polgári nemperes eljárások magyarázata 3.): dr. Vida István – dr. Németh János. KJK-KRESZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., 2004
- Polgári Jog (Dologi Jog) második, átdolgozott, bővített kiadás – Az új Ptk. magyarázata IV/VI.: dr. Petrik Ferenc – dr. Pomeisl András. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2014
- A megújult bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – dr. B. Korek Ilona, Dr. Gadó Gábor – Dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2001
- A megújult bírósági végrehajtás: dr. Balogh Olga – Császi Ferenc – dr. B. Korek Ilona, Dr. Juhász Edit. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2004
- Szakvizsga felkészítő tankönyv a bírósági végrehajtói szakvizsgához – Szerkesztette: Prof. Dr. Szabó Imre – Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2018.

Bírósági határozatok:

- 2/2013. számú PJE Határozat – Kúria
- 31/2007. (V.30.) AB határozat – <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/A07H0031.AB/ts/20130401/>
- PK 294. (A PK 10. számú állásfoglalás rendelkező részének I. pontja helyébe lépő rendelkezés Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft.
- BH2015.12 / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Pfv.I.21.550/2013.)
- EBH2011. 2310. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Legfelsőbb Bíróság – Pfv.I.21.165/2010)
- BH2012. 251. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria - Kfv. III. 37.418/2011.)
- BH2013. 149. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria - Pfv. VI. 20.460/2012.)

- EBH2014. K.20. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria - Kfv. III. 37.792/2012.)
- EBH2016. K.28. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria - Kfv. II. 37.654/2015.)
- EBH2014. 366. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria – Pfv. I. 20.741/2013.)
- BH2018. 187. / Jogtár – Wolters Kulwer Hungary Kft. (Kúria – Kfv.II.37.137/2017.)
- dr. Mihály Róbert: Ingatlanárverés perfeljegyzés tükrében – Executio, 2013. III. évfolyam 4. szám 32-34. oldal
- 2322/2011. számú polgári elvi határozat – <https://kuria-birosag.hu/hu/elvhat/23222011-szamu-polgari-elvi-hatarozat>
- Kúria 2142/2010. számú polgári elvi határozat – <https://kuria-birosag.hu/hu/elvhat/21422010-szamu-polgari-elvi-hatarozat>
- BH 101/2002. számú határozat
- BDT2007.1554. számú jogeset

Egyéb felhasznált irodalom:

- Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 0106-3.Vh.2002/16
- Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 45/A. Pkf.638.854/2014/2.
- dr. Völner Pál írásbeli válasza a K/115 számú írásbeli kérdésre – 2018. június 5.
(iktatószám: VII-PF/ID/32/2/2018 – Igazságügyi Minisztérium)
- dr. Pataki János - PHD Értekezés: A bírósági végrehajtás jogintézményeinek lehetséges fejlesztési irányai Magyarországon – Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Doktori Iskola – Témavezető Dr. Szabó Imre – 2014
- 2014. évi LXXVII. törvény az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről
- A Civilisztikai Kollégiumvezetők Országos Értekezletének 2019. április 16-án elfogadott állásfoglalásai a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvénnyel összefüggésben
- Bírósági végrehajtás adatainak statisztikája:
<https://www.kormany.hu/hu/dokpage=1&source=5&type=308&year=2019#!DocumentBrowse>
- 1/2016. számú PJE határozat Polgári jogegységi határozat
a deviza alapú fogyasztási és lakossági kölcsönszerződések tárgyának és törlesztő részleteinek meghatározásával kapcsolatos elvi kérdésekről
- 42/2014. (XI. 7.) MNB rendelet a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseinek érvénytelen szerződéses kikötéseire tekintettel szükséges elszámolás módszertanának általános szabályairól

- 2014. évi XXXVIII. törvény a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről
- 2014. évi XL. törvény a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről
- Felmérés a hitelezési vezetők körében, a bankok hitelezési gyakorlatának vizsgálatára / A 2005 második félévére vonatkozó felmérés összesített eredményének ismertetése - 2006. március
Az elemzést készítette: Papp Mónika - Pénzügyi stabilitás – <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres/hitelezesi-felmeres-2006-marcius>