

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlan-végrehajtás a bírói gyakorlat tükrében

Szerző:

Boldizsárné dr. Varjú Eleonóra

Eger, 2018. március 4.

I. Alapvetés

Az árverés, mint tulajdonszerzés alatt a szó legtágabb értelmében mindazokat az eseteket értjük, amikor valamely dologra, jelen esetben ingatlanra nézve tulajdoni jogviszony jön létre, azaz az adott birtokba vehető dolog, az ingatlan fölött tulajdonosi hatalom keletkezik. A hatósági árverés az ingatlanok egyik eredeti tulajdonszerzési módja, azaz ebben az esetben az ingatlanon a szerzőkor nem állt fenn tulajdon, vagy ha fennállt is, de a szerző tulajdonjoga nem abból származott, hanem arra tekintet nélkül keletkezett.¹

Az 1959-es Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint, aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, az tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Hatósági árveréssel azonban csak abban az esetben lehet az ingatlan tulajdonjogát érvényesen megszerezni, ha a tulajdonos valóban az adós, vagyis az a személy, aki ellen a végrehajtási eljárás indult. Ingatlan tulajdonjogának hatósági árverésen történő megszerzésére tehát nem vonatkozik azon szabály, hogy a jóhiszemű szerző arra tekintet nélkül válik tulajdonossá, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ezen szabály alkalmazásának indokát az ingatlan-nyilvántartás intézménye és annak elvei adják: ingatlan tulajdonjogának árverésen történő megszerzése esetén mind az árverés kitűzőjének, mind az árverésen szerzőknek módjukban áll az ingatlan tulajdoni állapotáról meggyőződni. Amennyiben ezt elmulasztják, jóhiszeműsége nem hivatkozhatnak. Ugyanezen okból ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól sem árverésen kívül, sem pedig árverésen nem lehet érvényesen megszerezni. Az árverési vevő általában tehermentesen szerzi meg az ingatlant. Kivételesen mégis az árverés útján megszerzett ingatlant is terhelheti telki szolgálat, a törvényen alapuló tartás, valamint a bejegyzett haszonélvezeti jog. Ezen kivételektől eltekintve tehát az árverésen szerzés is eredeti szerzés. Mert ugyan az árverésen szerző tulajdonjoga bizonyos szempontból az árverést szenvedő tulajdonjogára tekintettel keletkezik, mégsem attól származik, hanem az árverésen, mint állami kényszeraktuson alapul. Az árverési vevő tehát nem lesz az árverést szenvedő, adott esetben adós jogutóda, hanem szerzése eredeti szerzőmódnak minősül.² Ezzel szemben Légrádi Gergely álláspontja az, hogy az ingatlan tulajdonjogának végrehajtási árverésen történő megszerzése nem minősül egyértelműen eredeti szerzésnek, mivel keverednek benne az eredeti és a származékos szerzőmódok jellemzői, ezért az „kvázi eredeti szerzőmódnak” tekinthető. Az árverést követően ugyanis az ingatlanon esetlegesen fennmaradó, a Vht. 137. §-ában

¹ Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001, 120. o.

² Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001, 148-149. o.

taxatívén felsorolt jogok, valamint a az árverést követően nem törölhető zárlat ténye gyengítik a szerzőmód eredeti jellegét. Mivel tehát van olyan teher (törvényen alapuló, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, avagy az adós miatt bejegyzett zárlat), amely az árverést követően nem törölhető az ingatlanról, ezért nem beszélhetünk az eredeti tulajdonos tulajdonjogától függetlenül létrejött tulajdonjogról.³

A Ptk 5:41 § (1) bekezdése értelmében aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a tulajdonjogot hatósági határozattal megszerző jogosult - ha a hatósági határozat eltérően nem rendelkezik - ingó dolog esetén a dolog birtokának átruházásával, ingatlan esetén tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg.⁴ A Ptk. szabályai alapján a hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való szerzés egyértelműen eredeti tulajdonszerzési módnak minősül. Ezen tulajdonszerzési esetek állami közreműködés mellett eredményeznek változást a tulajdonos személyében, megszüntetve az eredeti tulajdonos tulajdonjogát, létrehozva ezáltal az új tulajdonos számára a tulajdonjogot. Az új tulajdonos tehát nem jogutódlással szerez tulajdonjogot, a korábbi és az új tulajdonos között nem áll fenn jogviszony.⁵ Az új tulajdonos az eredeti szerzőmód alapján terhektől mentesen szerzi meg a dolog tulajdonjogát, kivéve, ha a dolgon fennálló jogok tekintetében nem volt jóhiszemű. Ingatlan esetén az árverési vevő csak az adós tulajdonát képező ingatlanra szerez tulajdonjogot.⁶ Az ingatlan tulajdonjogát hatósági határozattal és hatósági árverés útján is csak a jóhiszemű jogszerző szerezheti meg. A szerző pedig akkor minősül jóhiszeműnek, ha harmadik személynek a dolgon fennálló tulajdonjogáról nem tudott és nem is kellett tudnia. Az arról való tudomás, hogy harmadik személy a dologra tulajdoni igényt támaszt, még nem teszi a szerzőt rosszhiszeművé, ha egyébként az igény megalapozottságáról nem tud és nem is kellene tudnia. A végrehajtási árverés jóhiszemű vevője a tulajdonjogot árverés útján ingatlanra vonatkozóan is eredeti szerzőmóddal szerzi meg, azzal a megszorító feltétellel, hogy az elárverezett ingatlan utolsó tulajdonosa valóban az adós volt.⁷

³ Gyovai Márk: Ingatlanárverések; In: Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.): Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához, Wolters Kluwer Kiadó, Budapest, 2016. 249-250. o.

⁴ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:41. § (1)-(2) bekezdése

⁵ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja II. kötet, Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014., 546-547. o.

⁶ BDT 1583. 2007.

⁷ BH 237. 2001.

El kell azonban határolni a hatósági határozatot és hatósági árverést az átruházástól. A hatósági árverésen való tulajdonszerzésre ugyanis az átruházás szabályai nem alkalmazhatóak.⁸ A bírósági végrehajtás során az árverési vevő tulajdonszerzése nem szerződésen, hanem a hatósági árverésen alapul, ezért a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó rendelkezések (érvénytelenség, hatálytalanság) nem alkalmazhatóak.⁹ A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében fentiekől eltérően kimondta továbbá, hogy az ingatlanok árverés útján való megszerzése nem eredeti szerzőmódnak minősül ugyan, az árverési vevő tulajdonjoga azonban mégsem a végrehajtást szenvedőtől származik, hanem az árverésen, mint állami kényszeraktuson alapszik.¹⁰ Egy másik eseti döntés szerint az árverési vétel eredeti tulajdonszerzési mód. A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. Az árverés megsemmisítésével azonban az árverési vevő a tulajdonjogát elveszítheti. Az adós és az árverési vevő között nem jön létre kötetmi jogviszony, szerződésből eredő jogokat ennél fogva az adós az árverési vevővel szemben perben nem érvényesíthet, csak a Vht. által adott jogorvoslati lehetőségekkel élhet.¹¹

A Ptk. az 1959-es Ptk.-val ellentétben, annak hiányosságait kiküszöbölve, az átruházás szabályainak analógiájával egyértelműen meghatározza a tulajdonátszállás időpontját. Ingatlanárverés esetén ez az időpont, amikor az árverési vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Az 1959-es Ptk. a tulajdonátszállás időpontját nem határozta meg, azonban az annak nyomán kialakult bírósági gyakorlat szerint a tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv aláírásával következett be.

II. Az ingatlan-végrehajtás hatályos szabályozása

1. Az ingatlan-végrehajtásra vonatkozó általános szabályok

A Vht. általánosságban teszi végrehajthatóvá az adós ingatlanát a pénzkövetelés behajtása céljából: az ingatlan attól függetlenül végrehajtható, hogy kinek a tulajdonában, illetve kezelésében van, hogy milyen az ingatlan jellege, művelési ága. Nem képezi továbbá akadályát az ingatlan végrehajtás alá vonásának az ingatlant terhelő jog vagy tilalom, így a bűnügyi zárlat tényének

⁸ EBH 1862. 2008.

⁹ BDT 2038. 2009., BH 370. 2004.

¹⁰ BDT 812. 2003.

¹¹ EBH 2011. 2310.

ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése sem.¹² Az adós tulajdonában lévő ingatlan tehát korlátozás nélkül végrehajtás alá vonható annak tulajdoni formájától függetlenül, így a természetes személy, avagy a jogi személy adósok, sőt az állam tulajdonában lévő ingatlanok is. Kiterjedhet a végrehajtás az adós egész ingatlanára vagy annak csupán meghatározott tulajdoni illetőségére. Fenti adatokat a végrehajtó a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján állapítja meg.

Ugyanakkor az ingatlan-végrehajtás a végrehajtási cselekmények között az utolsó helyet foglalja el. A Vht. 7. §-ában foglalt fokozatosság és arányosság elvével összhangban a törvény mindaddig védi az adós ingatlan tulajdonát, ameddig a végrehajtás egyéb módjai belátható időn belül eredményesek lehetnek. Amennyiben azonban belátható időn belül megtérülés nem várható, úgy a végrehajtást kérő - a Vht. 8. §-ában foglalt rendelkezési jogának megfelelően - kérheti az ügyben eljáró végrehajtónál, hogy egyéb végrehajtási cselekmények (letiltás, hatósági átutalási megbízás) foganatosításával párhuzamosan az adós ingatlanára is folytassa a végrehajtást.

Az ingatlanok adatait a végrehajtó a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján állapítja meg, azaz beszerzi az adós ingatlan tulajdonára vonatkozó, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lapot, avagy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat elektronikus úton kérdezi le, ellenőrzi. Az ingatlan-nyilvántartásban a bejegyzett ingatlanok jellege, művelési ága, valamint az ingatlant terhelő valamennyi jog és tilalom, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó tény fel van tüntetve. Mivel az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok közhitelesek, ezért azok a valós állapotot tükrözik. Előfordul azonban olyan eset, hogy mire az eljáró végrehajtó kéri a végrehajtási jog bejegyzését az adós tulajdonában lévő ingatlanra, a tulajdonos - sok esetben a végrehajtásról való tudomásszerzés miatt - intézkedik az ingatlan tulajdonjogának átruházásáról, így a végrehajtás ezen ingatlanra már nem foganatosítható. A tulajdoni lapon szereplő széljegyzés azonban nem mentesítő tényező, mivel a végrehajtási jog bejegyzése soronkívüliséget élvez az ingatlanügyi hatóság eljárása során.¹³

A Legfelsőbb Bíróság az EBH 2001. 518., valamint a BH 2002. 93. számú eseti döntéseiben kimondta, hogy az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett vevője tulajdonjogra nem hivatkozhat azzal szemben, akinek javára a bejegyzett tulajdonos ellen indított végrehajtási eljárásban követelése kielégítése végett a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba

¹² EBH 2008. 1879.

¹³ Bíró Noémi: Ingatlan-végrehajtás; In: Gyekiczky Tamás (szerk.): A bírósági végrehajtás magyarázata, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2009., 619. o.

bejegyezték.¹⁴ Ezzel szemben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.458/2009. számú felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletében amellet foglalt állást, hogy a végrehajtási igényperben az adott körülmények vizsgálata után dönthető el, hogy a bejegyzett végrehajtási jog vagy a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igény az erősebb.¹⁵

Míg korábban problémát okozott a perfeljegyzési jog az ingatlan-végrehajtás során, addig a jelenleg hatályos Vht. alapján ezen tény sem lehet akadálya az ingatlanra vezetett végrehajtásnak. A perfeljegyzési jog azt jelenti, hogy az ingatlan tulajdonjoga képezi a felek közötti jogvita tárgyát. A bíróság a keresetlevélben szereplő, erre irányuló hiánytalan kérelem és az alapul szolgáló feltételek fennállása esetén soron kívül köteles intézkedni a perfeljegyzés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Mivel azonban a Vht. alapján a perfeljegyzés ténye nem mentesíti a végrehajtás alól az ingatlant, ezért aki a perfeljegyzés ellenére az ingatlanon árverés folyamán tulajdonjogot szerez, be kell jegyezni tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A vevő tehát vagy az egész ingatlanra, vagy annak adós tulajdonában álló hányadán tulajdonjogot szerez az ingatlan sikeres árverése esetén.¹⁶

Fentiekén túl az ingatlan alkotórészei és tartozékai is a végrehajtás tárgyát képezik, hiszen az árverés során az ingatlan azon állapotát kell figyelembe venni, amilyenben az a lefoglalás idején volt. A Ptk. 5:15. §-a szerint ugyanis a tulajdonjog kétség esetén kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész). Ez az eset áll fenn akkor, ha az árverés alá kerülő ingatlan bevetett és megművelt terület, melynek a becsértéke is ez alapján kerül megállapításra. A megállapított becsértékkel, ha valamelyik fél nem ért egyet, annak megtámadásával élhet. A Ptk. 5:16. §-a határozza meg a tartozék fogalmát, miszerint a tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti. Az ingatlan tartozékai kizárólag akkor kerülnek az árverési vevő tulajdonába, amennyiben azok az ingatlanárverési hirdetményben fel voltak tüntetve. Ezzel szemben az ingatlan alkotórészeit az adós nem viheti el az ingatlanból annak kiürítésekor, azokra ugyanis az új tulajdonos tulajdonjoga

¹⁴ EBH 2001. 518., BH 2002. 93.

¹⁵ Pfv.I.20.458/2009.

¹⁶ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 620. o.

kiterjed.¹⁷ Töretlen a bírói gyakorlat abban a kérdésben, hogy a végrehajtás során az ingatlant abban az állapotában kell lefoglalni, ahogy az a foglalás időpontjában létezik a meglévő alkotórészeivel és tartozékaival együtt. A BH 1997. 400. számú eseti döntés szerint nem adnak jogi lehetőséget a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó rendelkezései arra, hogy az adós akár az árverési vevővel, akár az ingatlant átvevő végrehajtást kérővel szemben az ingatlan használatával, illetőleg az azon esetleg elvégzett beruházásokkal összefüggésben vagy egyébként az ingatlannal kapcsolatban bármiféle olyan igényt érvényesítsen, amely az árverést megelőző időszakra vonatkozik, és amely az ingatlan becsértékében nem jut kifejezésre. Az ilyen igény érvényesítésének ugyanis az egyetlen törvényes módja az, hogy az adós az ingatlan becsértékét vitássá tegye.¹⁸ A BH 2004. 509. számú jogesetben pedig a bíróságok abban a kérdésben foglaltak állást, hogy mi tekinthető az ingatlan alkotórészenek. Eszerint: a földrészlet alkotórésze az épület, a malomépületben beépített malomtechnikai berendezések az épülettel alkotórészi kapcsolatban állnak, s mint ilyenek osztják a földlog jogi sorsát; ezért a berendezéseket önálló ingóságként sem lefoglalni, sem pedig árverés vagy az árverési vétel hatályával értékesíteni nem lehet. Nem jár el jogellenesen az adóhatóság, ha a berendezések árverését megsemmisíti.¹⁹

A kialakult bírói gyakorlat szerint, ha az ingatlanon lévő felépítményt nem telekkönyvezték, úgy az ingatlan-nyilvántartás tárgya sem lehet, a végrehajtás alól azonban nem lehet elvonni. Ha a felépítmény nincs ingatlanként nyilvántartva, úgy annak végrehajtása során az ingóvégrehajtás szabályai alkalmazandóak. Abban az esetben, ha az ingatlan új tulajdonosa nem intézkedik a tulajdonjog megszerzését követően tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése iránt, úgy fennáll annak a veszélye, hogy a korábbi tulajdonos ellen vezetett végrehajtás során az ingatlanát elveszítse. Ebben a nem kívánt esetben az új tulajdonos követelését kizárólag a korábbi tulajdonossal szemben indított kártérítése perben érvényesítheti.²⁰

A Vht. külön kiemeli a 136. § (2) bekezdésében azt az esetet, amikor a végrehajtás tárgya állami tulajdonban lévő ingatlan, amely eset akkor fordulhat elő, ha a végrehajtás az ingatlan kezelőjével szemben van folyamatban. Vagyonkezelői jog esetén az ingatlan az állam tulajdonában van, az állami tulajdonban lévő ingatlanon azonban az ingatlant kezelő szerv szerez vagyonkezelői jogot. A

¹⁷ Gyovai Márk: Ingatlanárverések; In: Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.): Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához, Wolters Kluwer Kiadó, Budapest, 2016. 218. o.

¹⁸ BH 1997. 400.

¹⁹ BH 2004. 509.

²⁰ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 624. o.

vagyonkezelői jog a Magyar Állam tulajdonában lévő egész ingatlanra, annak meghatározott tulajdoni hányadára, illetve annak csak egy bizonyos területére szólhat. Előfordulhat azonban az is, hogy egy ingatlanak több vagyonkezelői joggal bíró jogosultja is van, de nem elképzelhetetlen az sem, hogy külön vagyonkezelői jog áll fenn magán a földön és egy másik a felépítményen. A vagyonkezelői jog folytán egy kettős jogi helyzet alakul ki, egyrészt az állam és a jogosult között, másrészt pedig a jogosult és harmadik személy között. Az állam jogosultsága elsődleges, teljes tulajdoni jogosultsága van az adott ingatlan felett, az ingatlan kezelőjét pedig megilletik harmadik személyekkel szemben mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a magántulajdonban lévő ingatlan tulajdonosát azzal a kitételrel, hogy nem illeti meg az értékesítés joga, nem alapíthat továbbá az ingatlanon zálogjogot, sem haszonélvezeti jogot.²¹

Azon általános szabály alól, miszerint az adós tulajdonában álló minden ingatlanra vezethető végrehajtás, van azonban kivétel. Eszerint nem vonható végrehajtás alá azon ingatlan, amelyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni. A Cstv. 4. § (3) bekezdése szerint ebbe a kategóriába tartoznak:

- a jogszabályban meghatározott természetvédelmi oltalom alatt álló földterület (nemzeti park, fokozottan védett terület, nemzetközi egyezmény hatálya alá tartozó terület), külön jogszabályban meghatározott nemzeti vagyonban lévő műemlék, valamint az olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló vagyon, amely tekintetében a gazdálkodó szervezet jogszabály vagy szerződés alapján tulajdonosi jogokat, vagyonkezelői jogot vagy más, használatot biztosító jogot gyakorol, az említett vagyonkezelői jog és más, a használatot biztosító jog,
- a víztársulatok tulajdonában, vagyonkezelésében, használatában lévő vizek, vízellátási létesítmények és a víztársulatoknak a közfeladatok ellátásához szükséges elkülönített vagyona,
- a kárpótlás céljára elkülönített föld, a törvényben meghatározott földalap és a kárpótlási árverésre kijelöléssel nem érintett, illetve a kárpótlási árverésből visszamaradt földterület, valamint a

²¹ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 624-625. o.

- a gazdálkodó szervezet vagyonából az az ingatlan, amely - a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltak alapján - a Kormány által jóváhagyott jegyzékben szerepel.

Az ingatlan-végrehajtás során vannak olyan harmadik személyt megillető, valamint ingatlant terhelő jogok, amelyek nem akadályozzák az ingatlan végrehajtás alá vonását, értékesítését. Az Inyvtv. 16. §-ában foglaltak szerint ezek: a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog, földhasználati jog, haszonélvezeti jog és használat joga, telki szolgálmi jog, vezetékjog, vízvezetési jog, törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok, elő- és visszavásárlási jog, vételi jog, tartási és életjáradéki jog, jelzálogjog (önálló zálogjog, átalakításos önálló zálogjog), végrehajtási jog. Ezen jogok közül azonban egyesek az ingatlanon mégis fennmaradnak, tűrésre kötelezve ezáltal az árverés során tulajdonjogot szerző vevőt. A Vht. 137. (1) bekezdése ezen jogok körét négy esetkörben állapította meg: a telki szolgalmat, a közérdekű használati jogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jogot, a törvényen alapuló haszonélvezeti jogot akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A 137. § (2) bekezdése ezzel szemben a haszonélvezeti joggal összefüggésben úgy rendelkezik, hogy függetlenül attól, hogy be van-e jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették. Amennyiben azonban a haszonélvezeti jog jogosultja a végrehajtási eljárás adósával együttesen köteles a fennálló tartozás megtérítéséért helyt állni (adóstårs, készfízető kezes), úgy haszonélvezeti jogát az ingatlanra vezetett végrehajtás során sikeres árverés esetén törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból. Ugyanez a helyzet áll fenn abban az esetben is, ha a jelzálogjog keletkezését követően haszonélvezeti jogot alapítanak a végrehajtási joggal terhelt ingatlanra.²²

2. Az ingatlan lefoglalása

Az ingatlan lefoglalása akként történik, hogy az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtó megkeresése alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan egészére, avagy egész tulajdoni

²² Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 634. o.

illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzni a végrehajtási jogot. A foglalás a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével valósul meg.

Annak érdekében, hogy a foglalásra minél előbb sor kerüljön, a végrehajtást kérő a végrehajtható okiraton feltünteti az adós ingatlanának általa ismert adatait, különös tekintettel annak helyrajzi számára. Ebben az esetben a végrehajtó a végrehajtási költség részére történő megfizetését követő három munkanapon belül intézkedik a végrehajtási jog bejegyeztetéséről. Abban az esetben, amennyiben a végrehajtást kérő a végrehajtást az ingatlanra nem zárta ki, de nem jelölte meg az adós ingatlanának adatait, úgy fenti 3 munkanapos határidő az ingatlan adatainak végrehajtó általi beszerzésétől számít. A 2017. január hó 1. napjától hatályos 138/A.§ (1) bekezdése megszünteti a Vht. 138. § (1) bekezdése és a 138/A. § közötti ellentmondást és egyértelművé teszi, hogy a végrehajtó az eljárásával összefüggésben a 138. § (1) bekezdésében meghatározott végrehajtási jog bejegyzésén túl egyéb ingatlan-nyilvántartási eljárásokat is kezdeményezhet az eljárásával összefüggésben, melyek valamely jog bejegyzésére vagy törlésére irányulnak. Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlanügyi hatóság a beadvány széljegyzését követően a jogszerzésre jogosultat hiánypótlás keretében az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetésére szólítja fel. A díj meg nem fizetése esetén az ingatlanügyi hatóság az érintett ingatlanok vonatkozásában a kérelmet elutasítja.²³

Az ingatlan lefoglalása iránt tett intézkedésével a végrehajtó egyúttal arra is felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével egyidejűleg tájékoztassa a végrehajtót azoknak a nevről és lakóhelyéről, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. Ennek amiatt van jelentősége, hogy a végrehajtó később irányukban értesítési kötelezettségének eleget tudjon tenni. A végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési kötelezettség elmulasztása olyan mértékű jogszabálysértésnek minősül, ami megalapozza a felróhatóság megállapítását. Az ebből eredő kárért a végrehajtó helytállni tartozik, amelynek elmaradása különösen a végrehajtást kérőre lehet kedvezőtlen hatással abban az esetben, ha a le nem foglalt ingatlant eladják vagy akkor is, ha az adós ellen időközben felszámolási eljárás indul. A bejegyzés hiányában ugyanis a követelés

²³ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 138/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/138/A>

hátrébb kerülhet a kielégítési sorrendben.²⁴ A végrehajtó oldalán jelentkező felróhatóságot pedig nem teszi vitássá az a tény, ha a mulasztással érintett végrehajtást kérő a mulasztással szemben nem élt jogorvoslattal. Hasonló a helyzet, amennyiben az ingatlan értékesítéséből befolyt összegből jelzálogjoggal biztosított követelést is ki kell elégíteni. Ezeknek a kielégítése a jelzálogjogok bejegyzésének sorrendjében történik. Amennyiben tehát a végrehajtó hibájából, mulasztása okán nem kerül sor a végrehajtási jog bejegyzésére valamely nem jelzálogjoggal biztosított végrehajtást kérő javára a lefoglalt ingatlanra, úgy az ezzel okozott kár megtérítésére olyan mértékben kötelezhető a végrehajtó, amilyen mértékben kielégítéshez juthatott volna a jogszabályok betartása esetén a végrehajtást kérő.²⁵

Az ingatlan lefoglalása a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével valósul meg, nem a foglalási jegyzőkönyvben történő rögzítéssel. Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog bejegyzése iránt soron kívül köteles intézkedni. A végrehajtói megkeresés iktatószámát széljegyként tünteti fel az ingatlan tulajdoni lapján, amely azonban nem helyettesíti a végrehajtási jog bejegyzését, nem jelenti az ingatlan lefoglalását.²⁶ Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jogot az ingatlanról kiállított tulajdoni lap III. részébe jegyzi be, feltüntetve a végrehajtást kérőt, a követelés összegét és jogcímét. Amennyiben pedig azt észleli az ingatlanügyi hatóság, hogy a bejegyzés akadályba ütközik, úgy elutasítja a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet, amelyről az alapul szolgáló ok megjelölésével értesíti az eljáró végrehajtót.

A végrehajtási jog bejegyzéséről szóló, eredeti aláírással ellátott határozatot az ingatlanügyi hatóság köteles kézbesíteni a végrehajtónak, a feleknek és azon egyéb érdekeltnek, akiknek a lefoglalt ingatlan vonatkozásában bejegyzett joga van. Az értesítéssel egyidejűleg tájékoztatja a végrehajtót az ingatlant terhelő jogok jogosultjainak nevééről és lakcíméről. Az ingatlanügyi hatóság határozata általában egy egyszerűsített hiteles tulajdoni lap, melyből az érintett személy megfelelően tájékozódhat, és amely tartalmazza a fellebbezés jogáról való megfelelő tájékoztatást is.

²⁴ Balogh Olga: Ingatlan-végrehajtás; In: Sáriné Dr. Simkó Ágnes (szerk.): A bírósági végrehajtás, HVG-ORAC, Budapest, 2009, 355. o.

²⁵ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 635. o.

²⁶ BH 2000. 122.

Amennyiben harmadik személy tulajdonjoga, avagy más olyan joga alapján tart igényt az ingatlanra, mely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadályát képezheti, úgy pert indíthat jogának érvényesítése iránt a végrehajtást kérővel szemben és kérheti az ingatlan foglalás alóli feloldását. A végrehajtási igényper akkor minősül halasztó hatályúnak, ha azt az ingatlanügyi hatóság végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatának végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 8 napon belül kerül sor. Az igényper megindításáról az eljáró végrehajtót és az ingatlanügyi hatóságot értesíteni kell. Igényper indítása esetén az igényelt ingatlan értékesítése iránt az igényper jogerős befejezését követően lehet intézkedni.²⁷

A Vht. 138. § (6) bekezdése szerint az ingatlan lefoglalása nem képezi akadályát annak, hogy az adós tulajdonjoga, elidegenítési és terhelési joga korlátozva lenne. Az adósnak a végrehajtási jog bejegyzését követően is lehetősége van megterhelni (jelzálogjog, végrehajtási jog bejegyzése), illetve értékesíteni az ingatlant harmadik személy részére. Utóbbi esetben azonban az értékesítés alapját képező szerződésben fel kell tüntetni, hogy a vevő vagy meghatározott jog jogosultja végrehajtási joggal terhelt ingatlanon szerez jogot, tudomásul véve ezáltal azt, hogy egy esetleges sikeres árverés esetén nem mentesülhet a végrehajtás alól az ingatlan. Az ingatlant megszerző új tulajdonos ebben az esetben kizárólag az adóssal, mint korábbi tulajdonossal szemben érvényesítheti esetleges kártérítési igényét. Az árverési vétel sem hiúsul meg azon okból, hogy az árverési vevő nem az adóstól mint korábbi tulajdonostól szerzett, az árverési vétel ugyanis a végrehajtási jogon alapul, mely az ingatlan lefoglalásakor az adós tulajdonjogára figyelemmel került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A végrehajtási joggal terhelt ingatlan új tulajdonosa nem minősül az adós jogutódjának. A végrehajtást kérő jogát azonban nem sértheti, a végrehajtás célját nem hiúsíthatja meg a foglalást követően az ingatlanra bejegyzett jog.²⁸

A Vht. 138/B. §-ának célja, hogy megakadályozza a kisajátítási eljárás alá vont ingatlanok végrehajtás során történő értékesítését és ezáltal a tulajdoni viszonyoknak a kisajátítási eljárás során történő, az eljárást elhúzó változását. Ezen időszak alatt is előírja ugyanakkor a törvény, hogy kerüljön sor a zálogjogosultak bekapcsolódására annak érdekében, hogy a későbbiekben a kártalanítási összeg vonatkozásában kielégítési elsőbbségükkel élhessenek.²⁹

²⁷ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 139. § (2) bekezdése

²⁸ Sáriné Dr. Simkó Ágnes (szerk.) i.m. 356.o.

²⁹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 138/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/138/B>

A Vht. 2016. július hó 1. napjától hatályos 138/C. §-ában foglalt rendelkezés szerint lakóingatlan lefoglalásának tényéről a végrehajtó - a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat részére történt kézbesítését követő 15 napon belül - tájékoztatja az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt. Ezen rendelkezés megszünteti a végrehajtást kérőt terhelő, a lakóingatlan lefoglalásával kapcsolatos, az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző felé történő bejelentési kötelezettséget. A jegyző értesítéséről a végrehajtó gondoskodik, és nem kerül sor igazolás kibocsátására.³⁰

3. Az ingatlan értékesítésének időpontja

A vagyoni kényszer az ingatlan-végrehajtás során a legsúlyosabb. Ezt a Vht. 7. § (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezésben, hogy az adós bármilyen vagyontárgya végrehajtás alá vonható, ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzügyi intézménynél kezelt összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani. Fenti rendelkezést hivatott erősíteni a Legfelsőbb Bíróság BH 2000. 254. számú eseti döntése is. Az ingatlant ebben az esetben le kell foglalni, kivéve ha azt a végrehajtás kérő kifejezetten kizárta. Előfordul olyan eset is, amikor a végrehajtást kérő más végrehajtási cselekménnyel egy időben kéri az árverés kitűzését is a lefoglalt ingatlanra. Erre akkor van lehetőség, amennyiben belátható időn belül nem vezetne eredményre a végrehajtás. A kialakult gyakorlatban azonban az a jellemző, hogy az eljáró végrehajtó mindaddig nem tűzi ki az árverést az ingatlanra, amíg az ingóvégrehajtást meg nem kísérelte. A Vht. 139. § (1) bekezdése egy kötelezően kivárandó időtartamot ír elő az árverés kitűzését megelőzően, azaz a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat kézbesítését követő 45 nap. A 45 nap lényege abban áll, hogy a bejegyzésről szóló határozat elleni jogorvoslat határideje a bejegyzést követő 30 nap. Ezen túlmenően a kézbesítés is igénybe vesz néhány napot, ezért célszerűtlen lenne az árverés korábbi időpontban történő megtartása.

A Vht. 139. § (2) bekezdése a végrehajtási igénypert indító fél védelméről rendelkezik: ha a lefoglalt ingatlan foglalás alóli feloldása érdekében igénypert indított, úgy az ingatlan értékesítése iránt az igényper jogerős befejezése után lehet kizárólag intézkedéseket tenni.

³⁰ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 138/C. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/138/Ck>

Mivel az ingatlan becsértékének megállapítása és az értékesítés között meg kell állapítani az ingatlan becsértékét, amely ellen végrehajtási kifogás terjeszthető elő, ezért a becsérték megállapításától, illetve a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézbesítésétől számított 30 napon belül a megállapított kikiáltási árat közzé kell tenni az árverési hirdetések elektronikus nyilvántartásában. A 30 napos határidő nem érinti az értékesítés hatályát, a végrehajtó kártérítési felelősségét azonban megalapozza.

A 2017. június hó 23. napjától hatályos Vht. 139. § (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan a közfoglalkoztatáshoz nyújtható támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott közfoglalkoztatási programban használt ingatlan, becsértékének megállapítása iránt csak a támogatási időszak befejezése után lehet intézkedni. A közfoglalkoztatónak minősülő adós ellen vezetett végrehajtás során a közfoglalkoztató vagyonát képező és éppen folyamatban lévő közfoglalkoztatási programban használt ingó, illetve ingatlan vagyontárgyak lefoglalása és értékesítése ellehetetleníti a közfoglalkoztatottak további foglalkoztatását. A végrehajtási eljárás során történő értékesítés ezekben az esetekben a közfoglalkoztatási program eredménytelenségéhez vezetne. A közfoglalkoztatási programok sikeréhez ugyanakkor jelentős közérdek fűződik, melynek érvényre juttatása érdekében a törvény alapján a végrehajtó az adóstól lefoglalt közfoglalkoztatási programban érintett vagyontárgy értékesítését csak a program lezárulta után kezdheti meg.³¹

4. Az ingatlan becsértéke

Az ingatlan-végrehajtás során kiemelkedő jelentőséggel bír az ingatlan becsértékének megállapítása, mivel az árverés során ez jelenti majd az értékesíthetőség mércéjét. Az ingatlan általában nagy értékű vagyontárgy, emiatt elengedhetetlen a valós piaci és forgalmi viszonyokhoz igazodó becsérték megállapítása. A becsérték az ingatlan forgalmi értékének alapulvételével kerül megállapításra, melyet a végrehajtó általában a hat hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány beszerzését követően állapít meg. A végrehajtó ennek érdekében az ingatlan adatainak beszerzését követően megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot, amely az adó- és értékbizonyítvány elkészítését követően megküldi azt a végrehajtó részére.

³¹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 138/B. §-ához fűzött indoklás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/139>

Amennyiben az önkormányzat az adó- és értékbecslési irattal elkészítésére vonatkozó kötelezettségének rövid időn belül nem tesz eleget, a végrehajtó a rendbíróság indítványozása iránti lehetőséggel is élhet.³²

Lehetőséget ad azonban a Vht. arra, hogy bármelyik fél erre irányuló kérelme esetén igazságügyi szakértő szakvéleményét szerezzék be a végrehajtó és annak alapján állapítsa meg a becsértéket. Az igazságügyi szakértő költségét az a fél köteles előlegezni, aki az annak igénybevételére vonatkozó kérelmet előterjesztette. A Vht. 34. § (2) bekezdésének 2018. január hó 1. napjától hatályos rendelkezése továbbá azt a korábban vitatott esetet is egyértelművé teszi, hogy a szakértő költségeire a költségmentesség és a költségfeljegyzési jog nem vehető igénybe.

A becsérték megállapításakor a végrehajtó köteles feltüntetni mind a lakott, mint a beköltözhető állapotban történő árverésnél figyelembe veendő értéket. Ezt már az adó- és értékbecslési irattal, illetve az igazságügyi szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell, ahogyan azt is, hogy az ingatlan a Vht. 147. § (3) bekezdése alapján lakóingatlannak minősül-e. A lakottság feltételeinek fennállását a végrehajtó az árverési hirdetések elkészítésekor vizsgálja. Amennyiben bármely fél az ingatlan lakott, vagy beköltözhető állapotban történő árverését kifogásolja, úgy azt az ingatlanárverési hirdetéssel szembeni kifogás keretében érvényesítheti. Az ingatlanárverési hirdetés kiállítását megelőzően az ilyen irányú kifogás idő előtti. A kifogással nem támadott, avagy elutasított végrehajtási kifogással támadott ingatlanárverési hirdetés alapján megtartott árverést követően előterjesztett erre irányuló kifogás pedig elkésett. Az ingatlan lakott, vagy beköltözhető állapotban történő árverésének vitatása kizárólag az ingatlanárverési hirdetéssel szemben benyújtott végrehajtási kifogással érvényesíthető.³³

A Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy nem adnak jogi lehetőséget a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó rendelkezései arra, hogy az adós akár az árverési vevővel, akár az ingatlant átvevő végrehajtást kérővel szemben az ingatlan használatával, illetőleg az azon esetleg elvégzett beruházásokkal összefüggésben, vagy egyébként az ingatlannal kapcsolatban bármiféle olyan igényt érvényesítsen, amely az árverést megelőző időszakra vonatkozik, és amely az ingatlan becsértékében nem jut

³² Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 643. o.

³³ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 229.o.

kifejezésre. Az ilyen igény érvényesítésének ugyanis az egyetlen törvényes módja az, hogy az adós az ingatlan becsértékét vitássá tegye.³⁴

A Legfelsőbb Bíróság BH 1997. 33. számú eseti döntése szerint amennyiben a végrehajtási eljárás szünetel, úgy mindaddig, amíg a végrehajtás folytatásának elrendelésével nem válik szükségessé az ingatlan becsértékének megállapítása és ennek érdekében a végrehajtó intézkedése, idő előtti az adós arra irányuló törekvése, hogy a bíróság határozzon a végrehajtás alá vont ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározásáról. A végrehajtási eljárás szünetelése alatt nincs helye a becsérték újbóli megállapításának.

A végrehajtó az adós- és értékbizonyítvány kézhezvételét követően - annak alapján - meghatározza az ingatlan becsértékét és azt közli a felekkel, azaz a végrehajtást kérővel, az adóssal és azokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

A Vht. 140. § (3) bekezdése a végrehajtó értesítési kötelezettségét a tekintetben is előírja, hogy a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatnia kell a végrehajtást kérőt arról, hogy a közléstől számított 15 napon belül kérheti a végrehajtónál az ingatlan lakott állapotban történő értékesítését. Ugyanezen szakasz (4) bekezdése pedig a végrehajtónak az adós felé fennálló értesítési kötelezettségét írja elő, miszerint fentiekkel egyidejűleg a végrehajtónak az adóst is tájékoztatnia kell arról, hogy amennyiben az ingatlan értékesítése esetén kiköltözési kötelezettségének elhalasztását is kéri, úgy erre irányul kérelmét kizárólag a becsérték közlését követő 15 napon belül jelentheti be a végrehajtást foganatosító bíróságnál. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A halasztást ilyen esetben a végrehajtást foganatosító bíróság egy alkalommal, legfeljebb hat hónapra engedélyezheti a Vht. 154/A. §-a alapján. A végrehajtónak a becsérték közlésével egyidejűleg fennálló tájékoztatási kötelezettsége kiterjed továbbá arra is, hogy tájékoztatja a feleket a részletfizetés lehetőségéről és annak feltételeiről.

A becsérték közlésével egyidejűleg történik meg továbbá a zálogjogosultak végrehajtási eljárásba való bekapcsolódási lehetőségéről történő tájékoztatása is. A végrehajtó köteles megkeresni a tulajdoni lapon szereplő jelzálogjoggal érintett valamennyi jogosultat, amiatt, hogy pontosan

³⁴ BH 1994. 400

milyen adatokkal rendelkező ingatlan mely részét foglalta le, és a felhívásban meg kell jelölnie azt is, hogy a jogosultnak a tulajdoni lap adatai szerint jelzálogjoga van bejegyezve az adott ingatlan, avagy annak egy része tekintetében. Ezzel egy időben fel kell hívnia a zálogjogosultat, hogy amennyiben az alapvégrehajtásban végrehajtást kérőként nem szerepel, úgy a végrehajtó értesítésének kézbesítését követő 15 munkanapon belül zálogjogból fakadó igényét a végrehajtónál előterjesztett kérelem alapján érvényesíthesse. A végrehajtó a zálogjogosult kérelmét legkésőbb a kézhezvételt követő munkanapon belül továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróság részére. Előfordul olyan eset, amikor nem kíván élni a bekapcsolódás iránti jogával, illetőleg olyan is, amikor már egy megkezdett végrehajtási eljárásba kapcsolódik be, mely alapeljárás időközben megszűnik (pl. az adós önkéntes teljesítése által). Ezen utóbbi esetben a bíróság a bekapcsolódás iránti kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja, és határoz a zálogjogosult által lerótt illeték visszafizetése tárgyában is.³⁵

A Vht. 140. § (7) bekezdése biztosít lehetőséget a feleknek, hogy a végrehajtó által közölt becsértékkal szemben végrehajtási kifogást terjesszenek elő. A becsértékkal szembeni kifogás határidejét 15 napban határozza meg a jogszabály. A becsértéket tartalmazó jegyzőkönyvben mind a végrehajtási kifogás előterjesztésének lehetőségéről, mind pedig annak határidejéről tájékoztatást kell tartalmaznia. Az esetlegesen benyújtott végrehajtási kifogást a végrehajtó haladéktalanul továbbítja az eljárást foganatosító bíróság részére, amely a kifogás alapján - az esetek döntő többségében igazságügyi szakértő igénybevételét követően - megállapítja az ingatlan becsértékét. A 15 napos határidőre történő figyelmeztetés és annak betartása fontos, hiszen ennek lejártát követően a jogszabály kizárja annak lehetőségét, hogy a becsérték helyessége megtámadható legyen. 2012. szeptember hó 1. napjától hatályos a Vht. 140. § (8) bekezdése, mely azt a gyakorlatban felmerülő problémát hivatott orvosolni, amely abban az esetben jelentkezett, hogy a végrehajtás alá vont ingatlant több éven keresztül és több árverésen sem sikerült értékesíteni és esetlegesen az idő múlásával lett volna csak jelentkező az átvételre, az évek során azonban olyan mértékű avulás történt az ingatlannál, ami a forgalmi értéket jelentős mértékben csökkentette. A Vht. ezen bekezdése lehetővé tette, hogy ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta három év eltelt, és az ingatlan még nem került

³⁵ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 647-648. o.

értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az általános szabályok alkalmazásával ismételtelen megállapítja.³⁶

5. A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba

A zálogjogosult bekapcsolódás iránti kérelmének megérkezését követően a végrehajtást foganatosító bíróság haladéktalanul köteles megindítani az eljárást az ingók esetén alkalmazandó eljáráshoz hasonlóan. Ennek megfelelően a kérelem beérkezését követő 3 munkanapon belül felfüggeszti a végrehajtást, melyről az érintetteket tájékoztatja. Ezt követően felhívja a végrehajtást kérőt és az adóst arra, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül nyilatkozzanak arról, hogy a bejelentett követelést elismerik-e, avagy nem, amennyiben elismerik, azt teljes, avagy csak meghatározott összeg erejéig ismerik el. A követelést azonban nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták.

Ha bármelyik fél hitelt érdemlően igazolja azt, hogy a követelés jogalapja vagyösszezszerúsége nem helytálló, úgy a bíróság a zálogjogosult bekapcsolódás iránti kérelmét elutasítja. Ebben az esetben a jogosult igényét kizárólag csak perben érvényesítheti. Amennyiben a felek részéről nem kerül sor nyilatkozattételre, avagy fentieket nem tudják hitelt érdemlően igazolni, úgy a bíróság megállapítja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát és az általa megjelölt összeg erejéig engedélyezi a bekapcsolódását a végrehajtási eljárásba.

Amennyiben a zálogjogosult perben kívánja érvényesíteni követelését, úgy a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránt kell keresetlevelet benyújtania a bírósághoz. Ha a zálogjogosult 8 napon belül megindítja ezen pert, és azt a végrehajtást foganatosító bíróság részére igazolja, úgy a bíróság mindaddig nem rendelkezik a végrehajtás felfüggesztésének megszüntetéséről és az eljárás továbbfolytatásáról, amíg a perben jogerős döntés nem születik. A 8 napos határidő elmulasztása esetén már nem él a felfüggesztő végzés hatálya, a végrehajtás folytatásáról a bíróság végzésben határoz.

³⁶ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 649. o.

Az adós és a végrehajtást kérő élhet azon nyilatkozattal is, hogy a tartozás összege nem azonos a zálogjogosult által megjelölt összeggel. Ebben az esetben a bíróság értesíti a jelzálogjog jogosultját, aki a módosított összeg tekintetében is kérheti bekapcsolódását a végrehajtási eljárásba.

A bekapcsolódás tárgyában hozott végzést a bíróság megküldi a végrehajtást kérőnek (több végrehajtást kérő esetén a végrehajtást kérőknek), az adósnak, a jelzálogjog jogosultjának, valamint a végrehajtónak is. A végrehajtó kivételével a felek a végzés ellen fellebbezéssel élhetnek. Amennyiben azonban az adós, avagy a végrehajtást kérő a jogalapot és azösszagszerűséget korábban nem vitatta, úgy ezt már a fellebbezés keretein belül nem tehetik meg.

A zálogjogosult ezt követően végrehajtást kérőként vesz részt az eljárásban, a végrehajtást kérő jogai illetik meg és kötelezettségei terhelik. Ennek megfelelően köteles az illetéket leróni és megelőlegezni a bekapcsolódása folytán indult végrehajtási eljárás megindulása esetén fizetendő végrehajtási költségeket.³⁷

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.22.139/2003/3. sorszámú döntésének alapjául szolgáló ügyben az adós azért vitatta a végrehajtásba történő bekapcsolódás engedélyezését, mert a zálogjoggal biztosított követelés tekintetében szerződésszegést nem követett el. Ezáltal a zálogjogosult követelése nem vált esedékessé, és ennek tényét az ingatlan lefoglalása sem érintette. Álláspontja szerint a zálogjog járulékos természetű, ezért a zálogjogosult csak akkor kereshet kielégítést a zálogtárgyból, ha a kötelezett a teljesítést elmulasztja, a kielégítési jog és a követelés lejárt, annak érvényesíthetősége nem választható el egymástól. A Legfelsőbb Bíróság azonban rámutatott, hogy a foglalás - függetlenül attól, hogy a kölcsön visszafizetésének az eredeti szerződésben foglalt egyéb feltételei bekövetkeztek-e vagy sem - önmagában lejárttá teszi a követelést, tehát a foglalás ténye alapján meg kell állapítani a kielégítési jog megnyíltát.

³⁷ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 650-651. o.

6. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjainak értesítése

A Vht. 140/B. §-a szintén a végrehajtó értesítési kötelezettsége kapcsán tartalmaz előírást. Eszerint a végrehajtási eljárás során szükséges az ingatlan tekintetében érintettek tájékoztatása és értesítése. Az adóst leszámítva azonban a végrehajtónak nincs jogszabályi felhatalmazása arra nézve, hogy bármely személy adatai után érdeklődjön hivatalos szerveknél, nyilvántartásoknál. Ezért a végrehajtó az ingatlanügyi hatóság által részére megküldött tulajdoni lap adataiból ismerheti meg az érintett személyek adatait. A végrehajtási eljárás eredményessége azonban sérülhet azáltal, hogy a tulajdoni lap nem a tényleges adatokat tartalmazza, és emiatt a kézbesítés adott esetben sikertelen. Amennyiben tehát a végrehajtó a kézbesítést igazolhatóan a rendelkezésére álló címre megkísérelte, úgy a cselekménye befejezett, ez a végrehajtás folytatását nem akadályozza.

7. Ingatlanárverés

A végrehajtási eljárás során az adós lefoglalt ingatlanának tényleges értékesítésével kerül sor arra, hogy az ingatlanból a tartozás kiegyenlítését szolgáló pénzösszeg legyen. Az ingatlan végrehajtás során történő értékesítése nagy általánosságban ma is árverés keretén belül történik.

Ahogy az már az előzőekben bemutatásra került, az ingatlan árverésen történő megszerzése nem minősül származékos szerzőmódnak, az az eredeti szerzőmód egy speciális esete. A specialitás pedig abban áll, hogy az árverésen vevőként részt vevő személyeknek az árverést megelőzően lehetőségük van arra, hogy meggyőződjenek a tulajdonos személyéről. Ha ezt a lehetőséget elmulasztják, nem tekinthetők jóhiszeműen szerző félnek. A tulajdonszerzéshez szükség van továbbá arra, hogy a végrehajtó a teljes vételár megfizetését követően - az árveréstől számított 30 nap elteltét követően - intézkedjen az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog átvezetése iránt.³⁸

Az árverés jogi természetét illetően a Legfelsőbb Bíróság a BH 1997. 400. számú eseti döntésében kifejtette, hogy aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg,

³⁸ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 652-653.o.

tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés azonban ingatlan árverése esetére nem vonatkozik, ingatlan tulajdonjogát ugyanis nem tulajdonostól még árverésen sem lehet érvényesen megszerezni. Az árverési vevő tulajdonjoga azonban mégsem az adóstól származik, hanem az árverésen, mint végrehajtási kényszeraktuson alapszik, az árverési vevő tehát nem lesz az adós jogutóda, szerzése eredeti szerzés, ezért az árverési vevő által megszerzett tulajdonjogot kizárólag a Vht. 137. §-ában foglalt jogok terhelik.

A BH 2001. 237. számú jogeset kapcsán a „Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a végrehajtási árverésen való vétel a vevő javára ingatlan esetében is eredeti tulajdonszerzést eredményez. Ugyanis aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés azonban ingatlan árverése esetére nem vonatkozik. A Legfelsőbb Bíróság jogértelmezése szerint az ingatlan árverés útján való megszerzése nem tekinthető származékos szerzésnek, csak speciális, garanciális feltételekhez kötött olyan szerzőmódnak, amely az eredeti szerzés sajátos változata. Jóhiszeműen a tulajdonjogot árverés útján, ingatlanra vonatkozóan is eredeti szerzőmóddal lehet megszerezni, azonban csak abban az esetben - azzal a kivételes megszorító feltétellel -, hogy az elárverezett ingatlan utolsó tulajdonosa valóban az adós volt (pontosabban az, aki ellen a végrehajtás e módjára sor került). Valamely ingatlan tulajdonjogának hatósági árverésen történő megszerzése esetében tehát arról van szó, hogy a tulajdonjog megszerzésére nem vonatkozik a Ptk.-nak az eredeti tulajdonszerzésre vonatkozó általános szabálya, hogy a jóhiszemű szerző arra tekintet nélkül válik tulajdonossá, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Főszabály szerint az árverési vevő általában tehermentesen szerzi meg az ingatlant, kivételesen azonban mégis terhelheti az árverés útján megszerzett ingatlant telki szolgálat, törvényen alapuló, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezeti jog és közérdekű használat. A felsorolt speciális, a végrehajtási jogból eredő kivételektől eltekintve megállapítható azonban, hogy az árverésen való tulajdonszerzés ingatlan vonatkozásában is eredeti szerzés, mert - bár az árverésen szerző tulajdonjoga az árverést szenvedő tulajdonjogára tekintettel keletkezik - azonban mégsem abból származik, hanem az árverésen mint állami kényszeraktuson alapul. Az árverési vevő tehát nem lesz az árverést szenvedő jogutódja, ebből következően szerzése eredeti szerzés.”³⁹

³⁹ BH 2001. 237.

Az EBH 2001. 520., az EBH 2008. 1862, valamint a BH 2002. 146. számú eseti döntésekben foglaltak szerint az árverésen - tehát hatósági határozattal való megszerzés esetén - nem alkalmazhatóak a Ptk.-nak a szerződéses jogviszonyokra vonatkozó szabályai, így a szerződés feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadási ok sem érvényesíthető.

A Legfelsőbb Bíróság EBH 2004. 1045. szám alatt közétett eseti döntésében kifejtette, hogy az árverésen vagy árverésen kívüli, de az árverési vétel hatályával történő tulajdonszerzés esetén nem kerülhetnek alkalmazásra a Ptk.-nak a szerződés érvénytelenségére vagy relatív hatálytalanságára vonatkozó rendelkezések. Sem a volt tulajdonos adós, sem más érdekelt nem igényelheti jogszerűen az árverési vételnek - a szerződésekre vonatkozó szabályok alapján történő - érvénytelenné vagy hatálytalanná nyilvánítását, de az árverési vevő sem léphet fel ilyen igénnyel a végrehajtást elszenvető adóssal szemben.

A BH 2004. 58. számú jogeset kapcsán a Legfelsőbb Bíróság a jó erkölcsről határozott. Eszerint a felperes által árverés útján megszerzett ingatlan kiürítése iránti perben hozott, az alpereseket a lakás kiürítésére kötelező jogerős ítélet ellen az alperesek részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem alaptalan. Utalt a Legfelsőbb Bíróság arra a határozat indokolásában, hogy a jogerős ítélet indokolásában a bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a perben az árverés körülményei, az árverésen történt tulajdonszerzés érvénytelensége nem vizsgálható. A jogszabályok szerint végrehajtott árverésen tulajdonjogot szerzők tekintetében a másik fél szorult helyzetének kihasználása és a szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközése fel sem merülhet, ezért a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, az alperesek minden jogi alap nélkül igénylik az árverési vétel semmissé minősítését, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére nincs alap.

Közös tulajdonú ingatlan esetén előfordulhat, hogy a végrehajtó minden tulajdoni hányad vonatkozásában bejegyezteti a végrehajtási jogot és lefoglalja a teljes ingatlant, az árverések időpontját azonban a tulajdoni hányadok tekintetében külön-külön határozza meg. Abból ugyanis, hogy az egész ingatlan a foglalás hatálya alatt áll, még nem következik egyértelműen az, hogy az árverést csak egységesen, kizárólag az ingatlan egészére lehet lefolytatni. Az egyetemleges kötelezettekkel szemben elrendelt végrehajtás során ugyanis az adósok már külön-külön, a saját tulajdoni illetőségük terhére kötelesek túrni a foglalást, illetőleg a végrehajtási jog bejegyzését, és

annak kielégítéseként a tulajdoni illetőségük árverési értékesítését.⁴⁰ Fentiek alátámasztását szolgálja a BH 2002. 101. számú eseti döntés, mely kimondja, hogy az önállóan forgalomképes ingatlan tulajdoni illetőségek külön-külön történő árverezésére is van jogi lehetőség. A Legfelsőbb Bíróság megállapította továbbá, hogy kifejezett jogszabályi előírás hiányában nem következik, hogy a lefoglalt ingatlan árverési értékesítése csak egységesen, az ingatlan egészére foganatosítható.

A 2000-es Vht. Novella szerint az ingatlant főszabály szerint beköltözhető állapotban kell értékesíteni. Ezen szabályozáshoz fűzött miniszteri indokolás szerint a törvény szabályozza, hogy az árverés sikeressége esetén a végrehajtónak kötelessége az ingatlan átadása, valamint gondoskodni arról, hogy az árverési vevő birtokba lépjen. A beköltözhető állapotban történő értékesítésnek annak a tényleges jogi helyzetnek a megerősítése, hogy az értékesítést követően az adósnak nincs érvényes jogcíme az ingatlan használatára, az adós a vele lakó személyekkel együtt köteles az ingatlant elhagyni, ha ugyanis ezt elmulasztja, a kiköltözés ugyanezen végrehajtási eljárás keretében kikényszeríthető a Vht. 154/A. §-ában foglaltak alapján. Ugyanakkor az adós megállapodhat az új tulajdonossal az ingatlan további használatában. A jogalkotó szándéka ezen szabályozással összefüggésben az volt, hogy az ingatlanok árverezése iránti érdeklődés növekedjen, melynek következtében az árverési vételárak növekedésére is számítani lehet.

A lakottan történő árverezésre csak kivételesen, a Vht.-ban taxatív módon felsorolt esetekben lehet. Ezek:

- 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,
- ha abban - a 137. § (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve - hasznélvező lakik,
- ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik,
- ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy
- ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért,

⁴⁰ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 657.o.

- 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.

Fenti esetek a felek rendelkezésére vagy harmadik, érintett személy jogára figyelemmel teszik lehetővé a kevesebb sikerrel és általában alacsony forgalmi értékkel és vételárral társuló lakott értékesítést. Ennek tipikus esete az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan értékesítése a nem adós tulajdonostárs bentlakása esetén. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.23.162/1998. számú határozatában kimondta, hogy a lakóingatlanok lakott állapotban történő árverése esetén az ingatlanban való bentlakás értékcsökkentő hatással bír, melyet a végrehajtó már a becsérték közlésekor meghatároz, a Vht. 140. § (1) bekezdése ugyanis az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére meg kell állapítani. Továbbá a lakott állapotban történő értékesítés esetén a lakásban maradó volt tulajdonost (adóst) a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt.⁴¹ Ebből következően a volt tulajdonost nem lehet jogcím nélküli lakáshasználónak tekinteni. A bérleti jogviszonyt ilyen esetben nem a felek megállapodása, hanem az ingatlan tulajdonjogának lakott állapotban árverés útján történő megszerzése hozta létre.

Amennyiben azonban az ingatlant a vevő lakottan veszi meg az árverés során, és ennek megfelelően kerül meghatározásra a becsérték is, úgy a bentlakó személlyel szemben nem érvényesíthet bérleti díjra vonatkozó igényt. Kivétel ez alól, ha a vevő a tulajdonjog változást követően bérleti szerződést kötött a bent lakóval. Emiatt azonban nem hivatkozhat a bérleti díj nem fizetése miatt arra sem, hogy kéri a bíróságtól a lakás kiürítését.⁴²

A bérleti joggal összefüggésben több bírói döntés született. A BH 2004. 56. számú jogeset szerint az ingatlant lakottan vásárló árverési vevő a bentlakóval szemben a bérleti díj nemfizetése miatti felmondáson alapuló lakáskiürítési igényt csak akkor érvényesíthet, ha a felek között volt megállapodás a bérleti díj tekintetében, vagy volt megállapított bérleti díj. Ugyanezt a témát

⁴¹ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 221.o.

⁴² Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 660.o.

taglalja a BH 1998. 56. számú eseti döntés is, mely szerint közös tulajdon megszüntetésekor a lakott értékben történő árverési értékesítés után visszamaradó volt tulajdonostárs (bérlő) jogállásával azonos annak a bentlakó kötelezettnek a jogállása, akinek az ingatlanát a lakott állapotnak megfelelő árverési vételáron szerzi meg az árverési vevő. A BH 2003. 191. számú jogesetben foglaltak szerint az árverési vevő tulajdonjogát terhelő dologi jogokon kívül lehetnek olyan kötelmi alapú jogosultságok is, amelyek az ingatlan új tulajdonosára kihathatnak.

Az ingatlan árverési értékesítése esetén az elektronikus ingóárverés szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanárverésre azonban a másodlagos szabályokat kell elsődlegesen alkalmazni, és amennyiben nincs az adott helyzetre speciális szabály, abban az esetben alkalmazhatóak az ingóárverés szabályai.

A végrehajtó az árverést árverési hirdetménnyel tűzi ki, amely az értékesítés helyének, időpontjának és feltételeinek meghatározását jelenti és amelyet az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában tesz közzé. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmények az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételhez kapcsolódnak. A jogszabályban felsorolt tartalmi elemeknek a hirdetmény részét kell képezniük a pontos és kellően részletes tájékoztatás érdekében. Így a leendő vevő már a hirdetmény alapján utánajárhat annak, hogy sikeres vásárlás esetén milyen állagú, tartozékokkal és alkotórészekkel ellátott, valamint tulajdonságokkal rendelkező ingatlan kerül a tulajdonába, illetőleg megtudhatja azt is, mi az a legkisebb vételár, amelyért megszerezheti azt. Ezen kívül rögzíti a végrehajtó adatait (így a letéti számlaszámát is), így könnyebbé válhat a végső elszámolás (az átutalás lehetősége is biztosított). A hirdetmény további elemei: a felek megnevezése, a fő követelések megjelölése és összege, lakott vagy beköltözhető állapotban kerül-e sor az értékesítésre, a becsérték, az árverés kezdetén - abban való részvétel előfeltételeként - befizetendő előleg összege (a becsérték 10%-a), a kikiáltási ár csökkentésének szabályai, az elektronikus ajánlattételre vonatkozó feltételek és a megtételére előírt határidő, továbbá egyéb, az árverezőköt esetlegesen érintő rendelkezések (az árverés feltételei, a vételár megfizetésének szabályai, a második árverés tartására vonatkozó rendelkezések). Az árverési hirdetménynek az elektronikus eljárás bevezetése miatt már meg kell jelölnie a licitküszöböt is. 10 millió forintot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-ának

megfelelő, de legalább 1000 forint összegű, 10 millió forintot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-ának megfelelő összegű, ezer forintra kerekített licitkülöböt.⁴³

A sikeres árverés előfeltétele a hirdetmény szabályszerű kézbesítése a felek, valamint érintettek részére, azaz akiknek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van az ingatlanra vonatkozólag. Ezen túlmenően kézbesíteni szükséges a hirdetményt az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi jegyzőnek és az ingatlanügyi hatóságnak is. Az ingatlanügyi hatóságnak pedig jogszabályi kötelezettsége, hogy soron kívül gondoskodjon arról, hogy az árverés kitűzésének ténye - az árverés időpontját is feltüntetve - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az árverés további előfeltétele az árverési hirdetmény teljes szövegének kifüggesztése az illetékes bíróság, az ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság hirdetőtábláján. A hirdetményt az árverésnek a hirdetményben feltüntetett időtartamára kell kifüggeszteni, kivonatát meg kell küldeni továbbá a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (a továbbiakban: MBVK) részére is. A MBVK gondoskodik arról, hogy a hirdetmény, illetve az árverés kitűzése hivatalos lapjában megjelenjen, az árverést megelőző ötödik napig.

A 2012. szeptember hó 1. napjától hatályos Vht 145/A. §-a szerint a végrehajtó a hirdetményt közzéteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában. A közhírré tételhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény elektronikus közzétételéhez fűződik, ezen belül pedig a licitnapló lezárásáig történő közzétételi időtartamhoz. Nem lehet azonban közzétettnek tekinteni az árverést, ha az elektronikus árverési rendszer e közzétételi időtartam alatt több mint 10% időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára. Az elektronikus ingóárverés hirdetményéhez hasonlóan az ingatlanok esetében elrendeli képek feltöltését az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásába.⁴⁴

A Vht. 145/B. §-ában foglaltak szerint a 132/F. § (6) bekezdésének az árverés időtartamára vonatkozó rendelkezését az ingatlanárverés során azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az árverés az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő

⁴³ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/143>

⁴⁴ Vht. 132/D. § (1) bekezdése, Vht. 145/A. §

közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart; ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik.⁴⁵ Az elektronikus licitálásra ingatlanok esetében 60 nap biztosított, a gyakorlatban azonban lényegében az utolsó percekben történik licitálás. A törvény az e-árverések hatékonyságának és átláthatóságának fokozása, az e-árverési rendszert terhelő kockázatok csökkentése, továbbá annak érdekében, hogy a magasabb összegű licit megtételére - vagyis az árversenyre - minél több lehetőség adódjon, rugalmasabbá teszi az árverések befejezésének időpontjára vonatkozó szabályozást. A módosítás egyik eleme az, hogy a hirdetmény közzétételének napjától számított 60. napnak nem a törvényben meghatározott órája lesz a befejezés időpontja, hanem az az adott napon rugalmasan határozható meg (8 és 20 óra között) az elektronikus árverési rendszer egyenletes terhelése, illetve a több árverésben is érdekelt vevők zökkenőmentes joggyakorlása érdekében. Az árverés időtartama emellett immár nem feltétlenül csak az előre rögzített befejezési időponttal érhet véget, hanem automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. A törvényben a meghosszabbodás tartama arra tekintettel került meghatározásra, mert az árverezők racionális magatartása akként prognosztizálható, hogy az árverés záró időpontja előtti - egyébként kellően hosszú - időben már nyomon követik a vételi ajánlatok alakulását, s így fel vannak készülve arra, hogy milyen nagyságrendű licit tételével vennének részt az árversenyben. Ez a fajta rugalmas lezárás az előárverezési jog gyakorlására is módot ad külön meghosszabbítás nélkül, hiszen minden vételi ajánlat esetében van további ideje az előárverezési jog jogosultjának a vételi ajánlata megtételére.⁴⁶

A vételi ajánlatok megtételére a jogszabály az ingatlan-árverés speciális szabályain túlmutatva az ingóárverés szabályainak alkalmazására utal vissza. Az árverésen történő részvételhez eszerint szükséges, hogy a végrehajtó részéről az árverezők nyilvántartásába az érintett személy tekintetében a felvétel megtörténjen. Ez azonban még nem jelenti azt, hogy az árverező automatikusan részt vehet az árverésen, szükséges az is, hogy az adott árverést lefolytató végrehajtóhoz kérelmet terjesszen elő aziránt, hogy felhasználó nevét és jelszavát aktiválja a végrehajtó. Az aktiválás sem történik azonban automatikusan, az árverezőnek ugyanis a becsérték 10%-ának megfelelő árverési előleget letétbe kell helyeznie a végrehajtói letéti számlán, igazolnia

⁴⁵ Vht. 145/B. §

⁴⁶ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 145/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/145/B>

azt, hogy az árverésből az általános szabályok alapján nincs kizárva, hogy a jogszabály szerint elővásárlásra jogosult, továbbá, hogy ha ingatlanszerzése engedélyhez kötött, akkor ezen ingatlanszerzésre vonatkozó igazolást a végrehajtó részére bemutatta. A 132. § (2) bekezdésében foglalt kizárási okok ingatlan árverezése esetére is irányadóak. Nincs azonban kizárva az árverésből az, aki igazolta azt, hogy az árverésen a törvény szerint előárverezésre jogosult, előárverezési jog gyakorlására is lehetőséget adó felhasználói jogosultság igénylése esetén. Az árverező az aktiváláshoz szükséges - az árverési előleg befizetéséről szóló nyilatkozatot is tartalmazó - kérelmet az elektronikus árverési rendszeren keresztül terjesztheti elő. Ezen kérelem előterjesztését és az árverési előleg beérkezését követően aktiválja a végrehajtó az árverező felhasználói nevét és jelszavát. Elutasítja az aktiválási kérelmet, ha kizáró feltételek fennállását észleli a végrehajtó. Az aktiválási kérelem elbírálásáról a végrehajtónak az árverési előleg közvetlen befizetése során azonnal, átutalás esetén a kérelemről szóló rendszerüzenet kézbesítését követő munkanapon döntenie kell. Ezért az árverezőnek a kérelmét olyan időpontban kell előterjeszteni, hogy az aktiválásra elegendő idő álljon a végrehajtó rendelkezésére, hiszen a vételi ajánlatot csak a licitnapló lezárása előtt lehet megtenni.

A vételi ajánlat megtételére az elektronikus rendszeren keresztül van lehetősége az árverezőnek felhasználói nevének és jelszavának használata segítségével, a hirdetmény elektronikus nyilvántartásban történő közzétételétől a licitnapló lezárásáig. Az ajánlat összegét elektronikus úton, az elektronikus árverési rendszer felületén küldi el az informatikai rendszernek. Az ajánlattételre elektronikus adatlap kitöltésével kerülhet sor. Amennyiben az árverező az árverésen a továbbiakban már nem kíván részt venni, és nincsen érvényes ajánlata sem a rendszerben, úgy kérheti az aktiválás megszüntetését. Abban az esetben azonban, hogyha érvényes vételi ajánlatot tett, úgy a megszüntetési kérelmet a rendszer nem továbbítja. Az árverési rendszer a licitnaplóban a korábban közzétett vételi ajánlat összegénél magasabb összegű ajánlatokat, amely egyébként a becsérték egynegyedét eléri, automatikusan közzéteszi. Az ajánlat mindaddig látható a licitnaplóban, amíg újabb vételi ajánlat nem érkezik. Amennyiben újabb ajánlat érkezik, ennek közzétételével az előző közzététele megszűnik, és az ajánlat érvényét veszti.⁴⁷

⁴⁷ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/132/F>

Az árverező ajánlatát a rendszer automatikusan teszi közzé az elektronikus licitnaplóban. Ez alól jelent kivételt, ha a vételi ajánlat nem haladja meg minimum a licitküszöb összegével az előző vételi ajánlatot, ha nem éri el a becsérték 50 %-át, lakóingatlan esetén pedig a 70 %-át.

Ha az árverező vételi ajánlatának közzétételét követően az elektronikus árverési rendszer újabb vételi ajánlatot tesz közzé a licitnaplóban, az árverező kérelmére a végrehajtó 3 munkanapon belül intézkedik az árverési előleg átutalási költséggel csökkentett részének visszautalásáról; kérelem hiányában az árverési vevőn kívüli többi árverezőnek az előleget az árverés befejezése után kell visszautalni.⁴⁸ Az árverező az előleg visszautalási kérelmét az elektronikus árverési rendszer (a továbbiakban: EÁR) felületén terjesztheti elő abban az esetben, ha már tettek közzé a licitnaplóban az árverező vételi ajánlatánál magasabb összegű vételi ajánlatot, vagy az árverező vételi ajánlata tekintetében tett előárverezési jogot gyakorló nyilatkozatot. A kérelemről az EÁR a végrehajtó részére rendszerüzenetet és elektronikus levelet is küld. Amennyiben az árverező fenti kérelmét elküldte, úgy az EÁR automatikusan megszünteti az árverező felhasználói nevét és jelszavát, így érvényes vételi ajánlatot az árverező ezt követően már nem tud tenni. A gyakorlatban kérdésként merül fel, hogy amennyiben az árverezőnek az előleget az árverés befejezése után kell visszautalni, úgy az árverési előleggel csökkentett részét, avagy az előleg teljes összegét kell részére visszautalni? És hogy ilyen esetben kit terhelnek az átutalási költségek? Két álláspont alakult ki fenti kérdés kapcsán. Az egyik álláspontot vallók szerint a teljes, azaz az átutalási költségekkel nem csökkentett előleget kell az árverező részére visszautalni. Akik emellett foglalnak állást, azok a Vht. 34. § (1) bekezdésére hivatkoznak, mely szerint a végrehajtás során felmerülő költséget - ha törvény másképpen nem rendelkezik - a végrehajtást kérő előlegezi és az adós viseli. Az árverező előlegezési kötelezettségét a Vht. írja elő, ezért a végrehajtást kérő előlegezési kötelezettsége fel sem merülhet. A költség viselése azonban terhelheti az adóst. Ez alapján az árverésen befolyt vételárból kell kielégíteni az átutalási költségeket, így azt a Vht. 34. § (1) bekezdésével összhangban az adós fogja viselni. Ezen álláspont szerint az árverési előleg átutalási költséggel csökkentett részének visszautalása kizárólag arra az esetre vonatkozik, ha az árverező az árverés befejezése előtt terjeszt elő visszautalás iránti kérelmet. A másik álláspont szerint ilyen különbséget a visszautalás időpontjára figyelemmel nem lehet tenni, véleményüket a Vht. 132/F. § (4) bekezdésében foglaltakkal, mint az árverési előleget terhelő átutalási költségek viselésére

⁴⁸ Vht. 132/F. § (4) bekezdés

vonatkozó speciális rendelkezéssel támasztják alá. A Vht. 132/F. § (4) bekezdése ugyanis speciális szabályt tartalmaz a Vht. 34. § (1) bekezdéséhez képest, így a „lex specialis derogat lex generalis” elvével összhangban az árverés befejezése után is az árverési előleg átutalási költséggel csökkentett részének visszautalása iránt kell intézkednie a végrehajtnak. Egységes gyakorlat a kérdést illetően nem alakult ki.⁴⁹

Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összegével egyezik meg. Érvényes vételi ajánlat az ingatlanra a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető. Kivételt a főszabály alól lakóingatlanok esetén határoz meg a jogszabály. Eszerint legalább a kikiáltási ár 70 %-ának, fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási árnak megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat abban az esetben, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt. Fenti szabály kizárólag lakóingatlanok esetén és kizárólag a hivatkozott három konjunktív feltétel megléte esetén. A Vht. 147. § (4) bekezdése meghatározza a lakóingatlan fogalmát is: lakóingatlannak kell tekinteni a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki, valamint az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét. Lakóingatlan ezen kívül az ingatlan-nyilvántartásban üdülő rendeltetési jelleggel nyilvántartott ingatlan, ha az ingatlan címe megegyezik az adós lakóhely igazolására szolgáló személyazonosító okmányában megjelölt címmel és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben az ingatlanban volt. Amennyiben a hármas feltételből akár egy is nem teljesül, úgy az általános szabályok irányadóak és a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat az ingatlanra. Ha például az adós a végrehajtás alá vont ingatlanon kívül más lakóingatlannal, vagy lakóingatlanban tulajdoni illetőséggel is rendelkezik, akkor a 70 %-os szabály alkalmazásának nincs helye, az 50 %-os szabály lép életbe.⁵⁰

Az árverési vevő köteles az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 15 napon belül a teljes vételárat megfizetni a végrehajtó részére, akár készpénzben, akár a végrehajtói letéti

⁴⁹ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 209-210.o.

⁵⁰ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 231.o.

számlára történő átutalással. A befizetés során figyelemmel kell lennie a már megfizetett előleg összegére, a befizetett vételárnak az előleggel csökkentett részét kell teljesítenie. Amennyiben azonban az árveréssel szemben végrehajtási kifogás került előterjesztésre, úgy az árverési vételár megfizetésére a kifogás tárgyában született bírósági döntés jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül van lehetősége az árverési vevőnek. Értelmetlen lenne ugyanis a vételár kifizetése mindaddig, ameddig nem nyilvánítják az eljárást jogszerűvé, mivel, ha a vevő kifizetné az összeget, az idő múlásával annak lehetséges kamataitól elesne, így az összeg értéke csökkenne. Amennyiben pedig jogellenessé nyilvánítja a bíróság az eljárást, úgy az árverést újra ki kell tűzni, és ismételten le kell folytatni, azaz a vevő nem lenne köteles a továbbiakban a maradványösszeg megfizetésére. A vételár megfizetésének elmulasztása esetén a végrehajtó az árverést sikertelenné nyilvánítja és az árverési vevő az előlegét elveszíti. Az árverési vevő akár az árverésen, akár az árverési jegyzőkönyv aláírásától számított 15 napon belül kérheti az eljáró végrehajtónál, hogy az az árverési vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő haladékot engedélyezzen a vételár magas volta, illetőleg egyéb méltányolható körülmény okán. Az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtó a kérelem tárgyában saját hatáskörben dönt, azt indokolnia nem kell. A megfizetésre engedélyezett 2 hónapos határidő a jogszabályban foglalt 15 napos határidő elteltét követően kezdődik. Az árverési vevő késedelmes teljesítése esetén a végrehajtó az árverési vételár előleggel csökkentett összege után a Ptk. hatályos rendelkezései szerint késedelmi kamatot számít fel. A késedelmi kamat összege a végrehajtás során befolyt összeget hivatott növelni.

Ha az árverési vevőnek az adóssal szemben olyan követelése van, amelyre vonatkozóan a végrehajtást elrendelték, az árverési vevő - a kiköltözési kötelezettségének a 154/B. § szerint eleget tevő adóst megillető összeg kivételével - visszatarthatja az árverési vételárat, vagy annak azt a részét, amely a követelésének a kielégítéséhez szükséges. Ha az árverési vevőnek az (1) bekezdésben említett követelését a vételár felosztásakor nem lehet kielégíteni, az árverési vevő köteles a vételárat, illetőleg visszatartott részét, továbbá a Polgári Törvénykönyv szerint a szerződéses kapcsolatokban járó - az árverést követő 15. naptól esedékes - kamatot a végrehajtó felhívásától számított 15 napon belül befizetni a végrehajtói letéti számlára.⁵¹ Ebben az esetben az árverési vevőnek a vételárat nem a Vht. 149. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül kell megfizetnie, hanem a Vht. 150. § (2) bekezdésében meghatározott időpontig. Az árverési vevő tehát

⁵¹ Vht. 150. § (1)-(2) bekezdés

az árverési vételár megfizetésére nem az árverési jegyzőkönyv aláírását követő 15 napon belül köteles abban az esetben, ha a követelését a felosztási terv elkészítésekor nem lehet kielégíteni, hanem az árverési jegyzőkönyv jogerőre emelkedését követően elkészítendő felosztási terv szerint elkészített végrehajtói felhívás alapján nyílik meg az árverési vételár-különbözet megfizetésének kötelezettsége. Amennyiben ugyanis az árverési vevő él a vételár visszatartási jogával, úgy az árverési jegyzőkönyv jogerőre emelkedését követően, csupán a felosztási terv elkészítésekor derül ki, hogy milyen mértékben tarthatja vissza az árverési vételárat, vagy annak azt a részét, amely a követelésének kielégítéséhez szükséges.⁵²

Az árverési vevő megállapodhat a jelzálogos hitelezővel, hogy a jelzálogjog - amennyiben a vételárból a jelzálogos hitelező kielégítéshez jutna - az ingatlanon továbbra is fennmarad. Ha az árverési vevő a végrehajtónál a megállapodást igazolta, - a kiköltözési kötelezettségének a 154/B. § szerint eleget tevő adósságot megillető összeg kivételével - visszatarthatja a vételárat, illetőleg azt a részét, amely a jelzálogos hitelező követelésének kielégítéséhez szükséges. Ha a jelzálogos hitelező követelését a vételár felosztásakor nem lehet kielégíteni, a 150. § (2) bekezdése szerint kell eljárni.⁵³ A BH 2001. 237. számú eseti döntésben a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a végrehajtási eljárás során a jelzálogjogos hitelezővel kötött megállapodás alapján az árverési vevő által visszatartható vételárnak, illetőleg vételárrésznek nem kell a jelzálogjogos hitelező teljes követelése kielégítéséhez elegendőnek lennie.

Az ingatlanárverésről a végrehajtó jegyzőkönyvet készít. Az árverési jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a Vht. 35. §-ában foglalt kötelező tartalmi elemeken kívül az ingatlan pontos ingatlan-nyilvántartási adatait, annak lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését, a becsértéket, azt, hogy a becsérték esetleges leszállítására milyen szabályok szerint került sor, az árverési vételárat, valamint az árverési vevő személyazonosító adatait.⁵⁴ A jogszabály rendelkezése szerint a végrehajtó felhívja az árverési vevőt, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtói felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg. Amennyiben az árverési vevő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az árverés sikertelen és az előlegét is elveszíti. A végrehajtó az árverési jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg adhat halasztást az árverési vevő részére

⁵² Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 244-245.o.

⁵³ Vht. 151. § (1)-(3) bekezdés

⁵⁴ Vht. 152. § (1) bekezdése

az árverési vételár megfizetésére. Ha az árverési vevő a jegyzőkönyv aláírásakor nem kéri a halasztást, úgy később erre irányuló kérelem esetén annak engedélyezésére már nem kerülhet sor.

A Vht. 154. § (1) bekezdése szerint a végrehajtó az árverési jegyzőkönyv másolatát megküldi valamennyi végrehajtást kérőnek, az adósnak, és minden olyan személynek, akinek az árverés időpontjában az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett joga van. A vételár teljes kifizetés után, ha az árveréstől számított 30 nap már eltelt, az árverési jegyzőkönyv másolatát megküldi az árverési vevőnek az árverési vétel igazolása céljából, valamint az árverési jegyzőkönyvből két másolati példányt az ingatlanügyi hatóságnak az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Az ingatlanügyi hatósági megkeresés határideje a sikeres árveréstől számított 30 nap. Az Inytv. kötelező tartalmi követelményeket ír elő az ingatlanügyi hatósági megkeresés, valamint az árverési vevő tulajdonjogának átvezetése érdekében: az adós magánszemély esetén családi és utóneve, születési neve, születési helye és ideje, anyja neve, lakcíme, személyi azonosítója; szervezet esetén megnevezése, KSH száma, székhelye, cégbejegyzési vagy bírósági bejegyzési száma; ingatlan pontos megjelölése (település, helyrajzi szám); érintett tulajdoni hányad megjelölése. Meg kell nevezni a szerzési jogot vagy tény, a jogváltozás jogcímét, érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedélyező nyilatkozatát, az állampolgársági nyilatkozatot. Nem hiányozhat továbbá a keltezés helye és ideje, sajátkezű aláírás, ügyvédi ellenjegyzés vagy közjegyzői ellenjegyzés, szervezet esetén a képviselőre jogosultak aláírása, az aláírás azonosíthatósága, ingatlan árverése esetén az ingatlan árverési jegyzőkönyv és tulajdonjog bejegyzése iránti intézkedés.⁵⁵

A vételár teljes megfizetése és az árveréstől számított 30 elteltét követően kerülhet sor arra, hogy a végrehajtó az ingatlant átadja az árverési vevő részére. A kialakult gyakorlat szerint a végrehajtónak nem kell ténylegesen az árverési vevő birtokába bocsátania az ingatlant, elegendő, ha csak annak kulcsait adja át és közli, hogy a vevő mely időponttól kezdődően gyakorolhatja tulajdonosi jogosítványait. Nem tagadhatja meg a végrehajtó a helyszíni eljárás lefolytatását, ha az árverési vevő kéri azt. Amennyiben azonban az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésére került sor, úgy a birtokba adás fogalmilag kizárt. Kérdésként merül fel továbbá, hogy mi az eljárás menete abban az esetben, ha a végrehajtási cselekmény ellen az árverés lefolytatását követően

⁵⁵ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/153>

végrehajtási kifogást nyújtanak be. A végrehajtó cselekménye ellen benyújtott végrehajtási kifogás ugyanis nem halasztó hatályú, az árveréssel szemben benyújtott és sikeresen elbírált végrehajtási kifogás esetén az árverés megsemmisítésére is sor kerülhet.

A Vht. 154. § (2) bekezdése értelmében az adó és más köztartozás megfizetése az árverési vevőt az árverés napjától kezdődően terheli. Ugyancsak problémaként jelentkezik fenti rendelkezéssel összefüggésben, hogy a birtokba adásra legjobb esetben is a árveréstől számított 30 eltelte után kerülhet sor. Ez azonban a valóságban akár hónapokig is elhúzódhat, például abban az esetben, ha az adós halasztást kap a kiköltözésre. Az árverés napja és a birtokba adás napja között eltelt időben pedig - méltánytalanul - ilyenkor is az árverési vevőt terheli az ingatlan igénybevételevel összefüggő költség és az ingatlant terhelő adók összege. A jogszabály arra nézve is rendelkezést tartalmaz, ha az ingatlant bérlők lakják. A bérleti díj az árverést követően az árverési vevőt illetik attól az időponttól kezdődően, amely időpontban az árverést követő első esedékességkor fizetnie kellene a bérlőnek. Az árverési vevőnek azonban kötelessége bejelentenie a tulajdonban történt változást a bérlő részére. Amennyiben ezt elmulasztja, vagy az értesítéssel késedelmeskedik, úgy jogszerűen nem tarthat igényt a mulasztásából eredő kárának megtérítésére. A vagyonszerzési illeték alapja ilyen esetben gyakran nem a tényleges vételár, hanem az ingatlan becsértéke, kikiáltási ára. A Legfelsőbb Bíróság KGD 2000. 147. számú eseti döntésében kimondta ezzel összefüggésben, hogy az árverésen történt tulajdonszerzés esetén is eltérhet az illetékhivatal az árverési vételártól és jogosult a forgalmi érték ettől eltérő megállapítására.⁵⁶

A Vht. 154/A. §-a pontos rendelkezéseket ír elő a beköltözhető állapotban értékesített ingatlan kiürítésére. Az árverést követő birtokba adásra a jogszabály különböző időpontokat határoz meg:

- elsősorban az árverést követő harminc napon belül kell az ingatlant az árverési vevőnek átadni, ezen határidőn belül kell az adósnak és a vele az ingatlanban együtt lakó személyeknek az ingatlant elhagyniuk;
- amennyiben a becsérték kézhezvételétől számított, a Vht.-ban előírt 15 napos határidőn belül az adós kérelmezte a kiköltözésre halasztás engedélyezését, és azt neki a végrehajtást fogantatosító bíróság engedélyezte, úgy a kiköltözési határidő meghosszabbodik a bíróság által megjelölt határnapig;

⁵⁶ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 244-247.o.

- abban az esetben pedig, ha végrehajtási kifogással élt valaki az árveréssel kapcsolatban, úgy a határidő úgyszintén tizenöt nap, de annak kezdő időpontja a kifogást elbíráló határozat jogerőre emelkedésének napja.⁵⁷

Ez a szabály nem érvényesül abban az esetben, ha az ingatlanra a települési önkormányzatnak az ingatlanra elővásárlási joga volt és azt gyakorolta is. Ebben az esetben ugyanis fennáll az önkormányzat kötelezettsége az ingatlan adós részére történő bérbeadására. Ha az adós a bérleti szerződést nem kötötte meg, úgy jogcím nélküli lakáshasználóvá válik és ennek megfelelően önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti eljárást lehet vele szemben kezdeményezni.

Előfordulhat a gyakorlatban, hogy az árverési vevő a vételár fennmaradó részét nem tudja megfizetni a részére előírt határidőn belül az eljáró végrehajtónak. Ebben az esetben az adósnak nem kell kiköltöznie az ingatlanból, annak birtokba adása elhúzódik a teljes vételár végrehajtóhoz történő beérkezését követő 30 napon belüli időpontra. Ebben az esetben a birtokba adás időpontját a végrehajtó határozza meg, arról értesíti a feleket és felhívja az adóst az ingatlan kiürített állapotban, meghatározott határidőn belül való átadására.⁵⁸

Az adósnak a lakást ingóságaitól kiürítve kell elhagynia és beköltözhető állapotban az árverési vevő részére átadnia. A gyakorlatban azonban gyakran felmerülő probléma, hogy az adós az ingatlant megrongálja. Emiatt nem elhanyagolható körülmény, hogy a birtokba adásnál a végrehajtó is jelen legyen.⁵⁹

A kiköltözési kötelezettség elhalasztása intézményének bevezetését a családdal rendelkező adósok méltányolható érdeke indokolta. A halasztás iránti kérelemmel az adós a becsérték közlésétől számított 15 napon belül élhet, mely határidő jogvesztő jellegű. A kérelem tárgyában a végrehajtást foganatosító bíróság dönt, azt legfeljebb egy alkalommal, az árverés időpontjától számított 6 hónapra engedélyezheti abban az esetben, ha az ingatlan lakóingatlannak minősül és az adós elhelyezését még ideiglenesen sem tudná máshol megoldani. A 6 hónapos határidő kizárólag a bíróságot köti, lehetőség van ugyanis arra, hogy a végrehajtást kérő és az adós ennél hosszabb

⁵⁷ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádás György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/154/B>

⁵⁸ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 694.o.

⁵⁹ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 693.o.

határidőben állapotjanak meg. Kizáró ok, ha korábban a végrehajtást egy ízben 6 hónapra már felfüggesztették. Amennyiben lehetővé válna a kiköltözési határidő ismételt kitolása, úgy az a végrehajtást kérő jogait sértené. Kizáró ok továbbá az is, ha az adóst a végrehajtási eljárás során rendbírsággal sújtották. A bíróság az eset összes körülményeit figyelembe véve dönt, és a halasztás időtartamát mérlegelés alapján állapítja meg. A gyakorlatban jellemző, hogy a bíróság a legtöbb esetben engedélyezi az adós és ezzel együtt annak családja részére a halasztást. Az adósnak a kiköltözés iránti kérelméhez csatolnia kell azon okirati bizonyítékokat, amelyek alátámasztják azt, hogy a jogszabályban meghatározott feltételek az ő esetében fennállnak. Ezek különösen: lakcímkártya másolata, hiteles tulajdoni lap, igazolás a tekintetben, hogy az adós más lakóingatlanal nem rendelkezik. A kérelemben meg kell jelölni valamennyi, a halasztásra okot adó körülményt, valamint azt, hogy meghallgatás tartása esetén az adós rövid úton mely címről idézhető. A bíróság a kérelemről annak beérkezését követő 8 napon belül dönt. Amennyiben szükségesnek tartja, az adóst meghallgathatja, vagy tőle további iratok becsatolását kérheti, szintén a kérelem beérkezését követő 8 napon belül. Az idézésben tájékoztatni kell az adóst, hogy amennyiben a meghallgatáson szabályszerű idézésre nem jelenik meg, úgy a bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján dönt. A meghallgatáson hozott döntést a bíróság közölni köteles a megjelent érintett adóssal, meghallgatás tartása nélkül hozott határozat esetén pedig a bíróság azt haladéktalanul kézbesíti a kérelmező adósnak, valamint az ügyben eljáró végrehajtónak. A bíróság kiköltözési kötelezettség elhalasztása iránti kérelmet elutasító végzése ellen a kérelmet előterjesztő fél a döntés kihirdetésétől, avagy kézbesítésétől számított 15 napon fellebbezéssel élhet. A végrehajtót a bíróság értesíteni köteles a fellebbezés tényéről, a jogerős határozat meghozataláig ugyanis nem kerülhet sor a birtokba adásra. Fellebbezés esetén a végrehajtó az árverést jogosult kitűzni és megtartani, köteles azonban közölni az árverési vevővel, hogy a kiköltözés elhalasztása tárgyában eljárás van folyamatban. Ha az adós nem élt a kiköltözési kötelezettség elhalasztása iránti kérelemmel, valamint ha annak tárgyában jogerős elutasító döntés született, úgy a végrehajtó köteles meghatározni a jogszabályban előírtak szerint a kiköltözés időpontját. A végrehajtó rendőrség közreműködését is igénybe veheti az ingatlan kiürítése érdekében, ha az adós a kiköltözési kötelezettségének nem tesz határidőn belül eleget és ha az árverési vevő a kiköltözési határidő lejártát követő 15. napig ez irányú kérelmet terjeszt elő a végrehajtónál. Ezen határidő szintén jogvesztő, mely azonban csak a végrehajtási eljárás keretében történő kiürítés lehetőségét zárja ki. Nem jelenti azt, hogy az árverési vevőnek megszűnne a joga

az ingatlan birtokbavételére. Az árverési vevőt a kiürítés foganatosítása során a végrehajtást kérő jogállása illeti meg. Kiköltözés iránti kérelme esetén az ő kötelessége, hogy biztosítson átmenetileg egy olyan helyiséget, ahová az adós ingóságait elszállítják, ahol azokat tárolják. Ezen kívül a rakodómunkásokról, a teherszállító eszközről is neki kell gondoskodnia. A téli kilakoltatási tilalmat a 2003. évi CXXIII. törvény vezette be, mely az árverést követő ingatlan kiürítésére is vonatkozik, és amely moratórium december 1-jétől március 1-jéig tart. Az év leghidegebb hónapjaiban ugyanis a hatályos törvények szerint senki nem veszítheti el jogi vagy pénzügyi okok miatt az otthonát. A 2010. évi LXXXI. törvénynek a Vht.-t módosító szabályai alapján a végrehajtó az árverési vevőnek a Vht. 154/A. § (10) bekezdése alapján előterjesztett kérelmét követő naptól 2011. április 15-ig terjedő időszakra elhalasztja az ingatlan kiürítését.⁶⁰

A Vht. 154/B §-át a 2011. évi CLXXX. törvény 45. §-a iktatta be a Vht.-ba. A törvény indokolása szerint a jogszabály „visszafizetni rendeli az ingatlan árverési vételárának törvényben rögzített %-át az ingatlanból önkéntesen kiköltöző adósnak annak ellentételezéseként, hogy jogkövető magatartást tanúsít, másrészt jelentősen csökkenti a végrehajtási költségeket, lehetővé teszi az eljárás mielőbbi befejezését.”⁶¹ Az adósnak az ingatlanból való önkéntes kiköltözése mind a végrehajtási költségek, mind az eljárás belátható időn belül történő befejezése, mind pedig az ingatlanok iránt jelentkező kereslet kérdése tekintetében jelentőséggel bír. Az árverési vevők ugyanis a legtöbb esetben nem látják garantálnak a határidőn belül való birtokba lépési lehetőségüket a jogorvoslati eljárások elhúzódása, a kiköltözési haladék lehetősége miatt. Ezt próbálja megelőzni a jogszabály, ugyanakkor az adósok számára is segítséget kíván nyújtani az önkéntes kiköltözés esetére. A kiköltözési kötelezettségének eleget tevő adós részére visszafizetendő összeg az ingatlan vételárához igazodik, ennek megfelelően: 5 millió forint alatti árverési vételár esetén annak 1%-ának, 5 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 50 000 forint és az 5 millió forint feletti rész 0,5%-ának, 10 millió Ft és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén pedig 75 000 forint és az a 10 millió forint feletti rész 0,25%-ának megfelelő összeg. Az ennek megfizetése után fennmaradó összegből lehet elszámolni az eljárási költségeket, valamint a hitelezői követeléseket. Fenti összeg adós részére történő megfizetésének feltétele, hogy az adós jóhiszeműen eljárva, kiköltözési kötelezettségének a megadott határidőben eleget téve, az

⁶⁰ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/154/A>

⁶¹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 154/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20130701/lr/154/B>

ingatlant az árverési vevő birtokába bocsássa. A végrehajtó ezt követően az adós kérelmére intézkedik a hivatkozott összeg kifizetése iránt.⁶²

A Vht. 155. §-a szabályozza az első árverés sikertelenségének esetét. Eszerint sikertelen az első árverés, ha nem tettek vételi ajánlatot, azaz nem volt árverési vevő, vagy ha a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan becsértékének felét, lakóingatlan esetén annak 70 %-át, avagy a becsérték összegét. Utólag akkor minősül sikertelennek az árverés, amennyiben az árverési vevő a teljes vételárat a az árveréstől számított 15 napon belül nem fizette meg vagy nem utalta át, avagy az árverési jegyzőkönyvet nem írta alá. Az árverés sikertelenségének megállapításával egyidejűleg a végrehajtó az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában közzéteszi az ingatlan alábbi adatait: az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatokat (helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye, tulajdonos, a 137. § (1) bekezdése szerinti terhek) illetőleg a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcímét és időtartamát, az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait, az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését, az ingatlan kikiáltási árát, az árverési előleg összegét, az árverésen a 147. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét, és azt, hogy a lakóingatlanra van-e a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak előárverezési joga, a 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-ának megfelelő, de legalább 1000 Ft összegű, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-ának megfelelő összegű, ezer forintra kerekített licitkülöböt, valamint az ingatlanról készült képfelvételt. Fenti rendelkezés indoka, hogy a következő árverések nagyobb sikert hozzanak, illetve egy árverésen kívüli eladás is esélyes lehet ebben az esetben, mivel így több vevő értesül az adott ingatlan tekintetében a vételi lehetőségről.⁶³ A gyakorlatban előfordulhat az is, hogy az első és a második árverés közötti időben az árverési vevő aláírja az árverési jegyzőkönyvet és megfizeti a teljes vételárat, illetve a kamatokat. Ha ebben az esetben a második árverés kitűzésével összefüggő költségeket is megtéríti, a második árverést nem kell megtartani, az első árverés ebben az esetben sikeresnek tekinthető. Ezt még abban az időben kell megtennie az árverési vevőnek, amíg a licitnaplóban érvényes ajánlatot nem tesznek. Ez esetben az árverésen megfizetett előleget nem lehet beszámítani a vételárba. Ha az első árverés mégis sikertelennek mutatkozik, úgy az árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon

⁶² A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 154/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20130701/lr/154/B>

⁶³ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20130701/lr/155>

belül újabb, második árverést kell tartani azáltal, hogy a második árverésről szóló hirdetményt közzé kell tenni az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában. Az elektronikus árverési rendszer automatikusan törli a az ingatlan Vht. 155. § (2) bekezdése szerint közzétett adatait az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából. Az újabb árverésről szóló hirdetményre az első árverési hirdetmény szabályai irányadóak. A becsérték tekintetében sincs változás, a vételár a becsérték feléig, lakóingatlan esetén 70 %-áig lehet leszállítani. A vételi ajánlatok összegére, a kikiáltási árra és annak leszállítására szintén az első árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Vht. 140. § (8) bekezdésében foglaltakat azonban figyelembe kell venni, azaz ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta három év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az általános szabályok szerint ismételten megállapítja.

8. Ingatlan árverésen kívüli eladása

A jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy az ingatlan értékesítésére - az árverés megkezdéséig - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával kerüljön sor. Ennek az a feltétele, hogy a végrehajtást kérő és az adós, azaz a felek azt kérik, és ne sérüljön más érdekelt joga, azaz a valóságban minden olyan személy beleegyezése szükséges, akinek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga van. A becsérték a felek által meghatározott összeg lesz. Ez esetben a felek szabad rendelkezésének az elve érvényesül, a végrehajtó kizárólag azt vizsgálhatja meg, hogy helye van-e az árverésen kívüli eladásnak, a tényleges okokat nem vizsgálhatja, az értékesítés során is kötve van a felek nyilatkozataihoz.⁶⁴

A gyakorlatban akkor fordul elő az árverésen kívüli értékesítés, ha az ingatlan magasabb értékű és olyan vevő kívánja azt megszerezni, aki a végrehajtó által megjelölt becsértéknél magasabb összeget kíván érte fizetni, az árverést azonban szeretné elkerülni.⁶⁵

Az értékesítésre árverésen kívül, de árverés hatályával kerül sor. Az adós tulajdonjoga tehát megszűnik és a vevő ugyanúgy szerez tulajdonjogot, mint az árverési vevő. Az értékesítés későbbi megsemmisítése esetén azonban az árverési vevő elveszíti a tulajdonjogát. Az árverésen kívüli

⁶⁴ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 703-704.o.

⁶⁵ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 703-704.o.

értékesítés esetén ugyanis nem a felek kötnek egymással szerződést, nem az adós adja el az ingatlant, hanem a tulajdonjog megszerzése az árverésen alapszik, amelyet a végrehajtó folytat le és amelyre a Vht. rendelkezései alkalmazandóak. Egy esetleges jogszabálysértés esetén pedig nem a szerződésre vonatkozó szabályok, hanem a Vht. jogorvoslatra vonatkozó rendelkezései irányadóak.

A Legfelsőbb Bíróság a BH 2011. 342. számú eseti döntésében kimondta, hogy a végrehajtási eljárás során lefoglalt ingatlan végrehajtó által árverésen kívül, de árverés hatályával történő eladása esetén nem jön létre polgári jogi szerződés az adós tulajdonos és a vevő között, ezért nincs lehetőség az 1959-es Ptk. szerinti szerződéses jogviszonyokra vonatkozó szabályok alkalmazásával a jogszerzés érvényességének vitatására. A végrehajtási eljárás során lefoglalt ingatlan árverésen kívül történt eladása esetén a Vht. 157. § (1) bekezdése szerint nem az adós tulajdonos és a vevő között jött létre polgári jogi szerződés, hanem az eljáró végrehajtó adta el - a felek kívánságára, az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - az ingatlant az árverési vétel hatályával. Az alperes jogszerzése tehát nem a felperessel kötött adásvételi szerződésen, hanem árverésen alapult, ami azt jelenti, hogy ez esetben nem alkalmazhatóak az 1959-es Ptk.-nak a szerződéses jogviszonyra vonatkozó szabályai, nincs tehát lehetőség uzsorára, vagy feltűnő értékaránytalanságra alapított semmisségi vagy megtámadási ok érvényesítésének. Az ingatlan ilyen módon történt értékesítése esetén a felek az esetlegesen őket ért sérelmeket a Vht. szabályainak megfelelően - végrehajtási kifogás útján - orvosolhatják. Helyesen állapította meg tehát a jogerős ítélet azt, hogy ebben a perben az árverési vétel hatályával, de árverésen kívül történt tulajdonszerzés érvényessége az előterjesztett kereset alapján nem vizsgálható. Az a körülmény, hogy a felek érdekében a jogszabály - kizárólag valamennyi érdekelt közös megegyezése alapján - egy lehetőséget biztosít az árverés ilyen módon történő elkerülésére, nem jelenti azt, hogy az ügylet a felek szerződéskötési szabadsága körében jött volna létre, és ne tartozna változatlanul a végrehajtási kényszer hatálya alá. Az a körülmény, hogy - valamennyi érdekelt beleegyezése mellett - a felperesnek is lehetett beleszólása a vevő személyébe és részben esetlegesen még a vételár is alku tárgyát képezhetette, nem tette a jogügyletet a peres felek között létrejött polgári jogi szerződéssé. A szerződést ugyanis ettől még nem a peres felek kötötték meg, hanem az ingatlant - a Vht.-ban foglalt feltételek fennállására tekintettel - a végrehajtó értékesítette a felperes ellen folyó végrehajtási eljárás során az alperes részére. Az eladó és a vevő között adásvételi szerződés sem készült, a tényeket és a körülményeket a végrehajtó árverési

jegyzőkönyvben rögzítette. A peres felek között az ingatlan értékesítését meghaladó megállapodás - a perbeli esetben a vételi jogról, illetve a közös értékesítésről, egyebekről - volt az, ami már valóban kötelmi jogviszonyt keletkeztetett közöttük, így annak az érvénytelensége már megállapítható lenne a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján. A felperes keresete azonban nem erre irányult, így ez az érdemi döntést nem befolyásolhatta. A felperes a felülvizsgálati kérelmében az ingatlan becsértékével, az árverés kitűzésével és egyebekkel kapcsolatosan előadott esetleges jogsérelmeire a már leírtaknak megfelelően az ügy alapjául szolgáló végrehajtási eljárásban kérhet, vagy kérhetett volna a Vht. szabályai szerint jogorvoslatot. A végrehajtó intézkedései, eljárásának jogszerűsége a peres felek közötti peres eljárásban nem vizsgálhatóak.⁶⁶

Az EBH 2004. 1045. és a BH 2004. 370. számú eseti döntésekben foglalt Legfelsőbb Bírósági álláspont árverésen vagy árverésen kívül, de az árverési vétel hatályával történő tulajdonszerzés esetén nem kerülhetnek alkalmazásra az 1959-es Ptk.-nak a szerződések érvénytelenségére vagy hatálytalanságára vonatkozó szabályai.⁶⁷

Nincs szükség az árverésen kívüli eladáshoz a végrehajtást kérő, illetve a végrehajtást kérők és más érdekeltek beleegyezésére abban az esetben, ha a vevő által felajánlott vételár összege elegendő arra, hogy a valamennyi végrehajtást kérő összes követelése és a végrehajtási költség is kielégítésre kerüljön. Ennek további feltétele, hogy egyéb teher ne szerepeljen az ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban. Az ingatlan becsértéke ebben az esetben az adós és a vevő által kialakított vételár lesz.⁶⁸

Az árverésen kívüli eladást addig lehet kérni, ameddig az ingatlan árverése meg nem kezdődik. Elektronikus árverés esetén, ha már tettek ajánlatot a licitnapló szerint az ingatlanra, és az utolsóként közzétett vételi ajánlat összege kevesebb, mint a vevőként árverésen kívüli eladás lehetőségével élni kívánó személy által tett ajánlat, úgy a fenti határidőtől megengedett az eltérés. Ez alól is van azonban kivétel: ha olyan összegben egyeznek meg a felek, ami kisebb vagy a licitnaplóban által megállapított legmagasabb ajánlattal megegyező összegű, és ez az összeg elegendő az összes végrehajtást kérő követelésének és a végrehajtási költség összegének

⁶⁶ BH 2011. 342.

⁶⁷ EBH 2004. 1045., BH 2004. 370.

⁶⁸ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 704-705.o.

kielégítéséhez, valamint nincs az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján más érdekelt személynek bejegyzett joga, úgy értékesíthető az ingatlan árverésen kívül, de árverési vétel hatályával.⁶⁹

9. Az ingatlan átvétele a végrehajtást kérők által

A jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy amennyiben az első és a második árverés is sikertelen volt, úgy követelésének fejében a végrehajtást kérő vegye át az ingatlant a becsérték felének, lakóingatlan esetén pedig a becsérték 70 %-ának, avagy a becsértéknek megfelelő összegben. Ha több végrehajtást kérő van az ügyben, úgy az veheti át az ingatlant, aki a becsérték felét, 70 %-át, vagy a becsértéket meghaladó összegű legmagasabb árajánlatot tette. A végrehajtást kérőt, illetve a végrehajtást kérőket a második árverési sikertelenségéről a végrehajtó 15 napon belül értesíti a végrehajtást kérőt és 15 napot biztosít részére az átvételre vonatkozó nyilatkozat megtételére.⁷⁰

Amennyiben több végrehajtást kérő van az ügyben, úgy a végrehajtó arról ad tájékoztatást, hogy az elektronikus átvételi eljárás tartására mikor kerül sor. Az elektronikus átvételi eljárásra az elektronikus árverés szabályait kell az átvételi eljárásra irányadó speciális szabályokra vonatkozó eltérésekkel kell alkalmazni. Ezen átvételi eljárást a végrehajtó hirdetménnyel tűzi ki, melyet az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában kell közzétenni, valamint a feleknek kézbesíteni.

A hirdetménynek az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

- a 143. § (1) bekezdés a)-f) pontjaiban foglalt adatokat, azaz a végrehajtó nevét, hivatali helyiségének címét, telefonszámát, letéti számlájának számát, a felek nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait [helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye, tulajdonos, a 137. § (1) bekezdése szerinti terhek] és a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcímét és időtartamát, az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait, az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését, az ingatlan kikiáltási árát,

⁶⁹ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 706.o.

⁷⁰Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/158>

- a minimális átvételi árat és az ahhoz tartozó licitkülöbséget,
- az átvételi eljárás kezdő és befejező időpontját és
- az átvételi ajánlattétel feltételeit és módját.

A végrehajtást kérők az elektronikus átvételi eljárás során a vételi ajánlatok megtételére vonatkozó szabályok szerint tehetnek ajánlatot. A licitnaplóban a elektronikus árverési rendszer az átvételi ajánlat összegét, a közzététel időpontját és az átvételi ajánlatot tevő végrehajtást kérő nevét teszi közzé. Az elektronikus átvételi eljárás az átvételi hirdetmény közzétételétől számított 15. napnak a végrehajtó által meghatározott 8 és 20 óra közé eső órájáig tart azzal, hogy ha az átvételi eljárás befejezését megelőző öt percen belül újabb átvételi ajánlat érkezik, az átvételi eljárás időtartama ezen ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó átvételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az ingatlan vevője a licitnaplóban utolsóként közzétett ajánlatot tevő végrehajtást kérő. Az átvételi eljárás jogkövetkezménye megegyezik az árverési vétel joghatásaival.⁷¹

Több végrehajtást kérő esetén az átvétel lehetősége nem a végrehajtást kérők követelésének jogcíméhez, hanem az általuk felajánlott átvételi ár összegéhez, a közöttük kialakult árversenyhez igazodik. Így nagyobb az esély arra, hogy legalább egyik végrehajtást kérő követelése kielégítést nyerjen. Az átvétel intézményének ugyanis az az alapvető célja, hogy értékesíthetetlen ingatlanok esetén is biztosítson egy belátható időn belüli megtérülést. Végző soron pedig a követelés fejében történő tulajdonszerzést teszi lehetővé a jogszabály az árajánlatok versenye által. Ennek az lehet az eredménye egy magasabb összegű követelés esetén, hogy az átvevő végrehajtást kérő pénzfizetés nélkül jut tulajdonhoz, míg a többi végrehajtást kérő egyáltalán nem kap kielégítést, függetlenül követelésének jogcímétől. A szabályozás ez irányú szélsőségességén a jogszabály azáltal kíván enyhíteni, hogy a legmagasabb ajánlatot tevő végrehajtást kérő az átvételi ár 50%-ának erejéig számíthatja csak be az adóssal szemben fennálló követelését, az ezen felüli átvételi ár-részt pedig be kell fizetnie. A befizetett összeg felosztásra kerül a végrehajtást kérők között úgy, hogy az ingatlant átvevő végrehajtást kérő kerül utolsó helyre a kielégítési sorrendben. Ezáltal a nagyobb összegű követeléssel bíró végrehajtást kérőket korlátozza a jogszabály.⁷²

⁷¹Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/158>

⁷²Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente,

A Vht. 158. § (7) bekezdése szerint az átvételi ár 50%-ának megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe. A végrehajtást kérő az átvételi ár fennmaradó 50%-át, továbbá ha a követelésének összege nem éri el az átvételi ár 50%-át sem, úgy az 50%-ig terjedő különbözetet is köteles az árverési vevőre nézve irányadó szabályok szerint befizetni, melyből a végrehajtási költségek és több végrehajtást kérő esetén a többi végrehajtást kérő követelésének kielégítését követően részesülhet. A Vht. 171. § (2) bekezdését az átvételi ár felosztása során is alkalmazni kell.⁷³

Ha pedig a második árverés is sikertelen a Vht. 155. § (1) bekezdésének b) vagy c) pontjában foglalt okból kifolyólag, és az ingatlant alacsonyabb átvételi áron vették át, mint amelyet az árverésen a korábbi árverési vevő felajánlott, a 132/G. (7) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a korábbi árverési vevő által megtérítendő különbözet a felajánlott vételár és az átvételi ár különbségének - az elvesztett előleggel csökkentett összege.⁷⁴

Az ingatlan végrehajtást kérők általi átvétele sok esetben nem jelent biztosítékot arra, hogy az ingatlan sikeresen értékesítésre kerüljön. A gyakorlatban nem ritka, hogy az értékesítési eljárást tovább kell folytatni. A 2012. szeptember hó 1. napjától hatályos Vht. 159. §-a lehetővé teszi, hogy az első és a második sikertelen árverést követően az ingatlanra folyamatosan lehessen licitálni anélkül, hogy a végrehajtást kérő kérelmére árverés kitűzésére kerülne sor. A korábban hatályos rendelkezések alapján ugyanis a sikertelen értékesítést követően a végrehajtást kérő kérelmére árverést lehetett kitűzni, ennek sikertelensége esetén pedig ismételt árverést, majd pedig átvételi eljárást lehetett tartani. Az eljárás folyamatos kérelmek előterjesztésével, valamint újabb árverések kitűzésével járt, amely nehezítette, lassította a tényleges értékesítést. A 2012. szeptember hó 1. napjától hatályos szabályok azonban egyszerűsítettek a korábbi rendszeren és lehetővé tették a folyamatos árverezés lehetőségét abban az esetben, ha az értékesítés sikertelen volt. A folyamatos árverezés a folyamatos árverezési hirdeteménnyel kerül közzétételre, mely az árverés kezdő és befejező időpontja kivételével az általános adatokat tartalmazza, és amely alapján szintén az általános szabályok alapján lehet vételi ajánlatot tenni. A hirdetmény

⁷³Vht. 158. (7) bekezdés

⁷⁴Vht. 158. § (8) bekezdés

közzététele azonban nem jelenti az árverés kitűzését és megkezdését, csupán az első érvényes vételi ajánlat megtételéig tart az eljárásnak ez a szakasza. A hirdetményt szintén az általános szabályok szerint kell kézbesítenie a végrehajtnak a meghatározott címzettek részére és intézkednie kell annak kifüggesztése iránt is.

Az általános szabályok szerint kitűzött árverés lefolytatására akkor vált át az eljárás, ha vagy az első ajánlatot megteszi az egyik árverező, vagy a végrehajtást kérő kéri az árverés kitűzését. Ha az egyik árverező megteszi az első ajánlatot, az árverési hirdetmény automatikusan közzétételre kerül az internetes felületen, az árverési rendszer ugyanis érzékeli a közzétett vételi ajánlatot és annak időpontjára figyelemmel automatikusan tud generálni egy közzétehető árverési hirdetményt. Ez esetben az árverés kezdő időpontja a vételi ajánlat megtételének időpontja, a befejező időpont pedig - az általános szabályoktól eltérően - ettől számított 30. nap. A törvény a 30. naphoz képest egy kiegészítő szabállyal másik nap kijelölését is lehetővé teszi, ha a 30. nap nem munkanapra esik: ekkor a következő munkanapra kell kijelölni a 8 és 20 óra közötti időpontra eső befejezési időpontot. Ennél egyszerűbb a szabályozása annak az esetnek, amikor a végrehajtást kérő indítványozza az árverés kitűzését, mivel ebben az esetben a végrehajtást kérőnek a végrehajtnál előterjesztett kérelmére indul az eljárás. A végrehajtó teljes mértékben az általános szabályok szerint jár el: közzéteszi a hirdetményt és a szükséges egyéb adatokat az árverési rendszerben, illetve intézkedik az egyéb értesítések kiadása iránt.⁷⁵

Az újabb árverés eredménytelensége esetén annak sikertelensége megállapításától számított 15 napon belül közzé kell tenni a folyamatos árverezés iránti hirdetményt, a soron következő árverés pedig vagy a kereslet függvényében, vagy 3 hónap elteltével a végrehajtást kérő kérelmére indulhat meg.

A negyedik árverés sikertelensége esetén az ötödik árveréstől kezdődően lakóingatlan esetén is 50 %-ra szállítható le az ingatlanra kikiáltási ára. Ezt egészíti ki a 3 évenkénti új becserkék-megállapítás lehetősége. Fenti rendelkezése a sikeres értékesítés előmozdítása érdekében kerültek bevezetésre.

⁷⁵ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykommentár a bírósági végrehajtról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/159>

A 2017. március hó 21. napjától hatályos Vht. 159. § (8) bekezdése szerint fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén, ha a lakóingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzététele óta egy év eltelt, és a lakóingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó az újabb árverést úgy tűzi ki, hogy a lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 90%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.⁷⁶ A jogszabályhelyhez fűzött indokolás szerint a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult végrehajtási eljárásban a lakóingatlan első és második árveréséről szóló, valamint a folyamatos árverezése iránti hirdetményen is az érvényes vételi ajánlat legkisebb összege a kikiáltási ár, ahogyan a végrehajtást kérő is csak a becsértéknek megfelelő átvételi összegben veheti át az ingatlant. Abban az esetben tehető a lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 90%-ának megfelelő összeggel érvényes vételi ajánlat, ha a folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzététele óta egy év eltelt, és a lakóingatlan még nem került értékesítésre.⁷⁷

Ha pedig az árverést követően 5 év eltelik anélkül, hogy az ingatlanra akár ajánlat, akár kitűzés iránti végrehajtói kérelem érkezne, avagy az eljárás folytatására egyéb okból nincs szükség, a folyamatos árverezés iránti hirdetményt törölni kell az elektronikus árverési rendszerből.

A Legfelsőbb Bíróság BH 2009. 274. számú eseti döntésében kimondta, hogy a lakóingatlan kikiáltási ára az 1994. évi LIII. törvény 160. § (2) bekezdésének megfelelő mértékre - azaz a becsérték feléig - az ötödik, és az azt követő árveréseken szállítható le.⁷⁸

10. Közös tulajdonban lévő ingatlan árverése

Közös tulajdonban álló ingatlan esetén az árverés kizárólag az ingatlan egész tulajdoni hányadára, illetve az adós tulajdonában lévő tulajdoni illetőségére történhet. Az árverést azonban csak arra a tulajdoni hányadra lehet kitűzni, amely az ingatlan-nyilvántartásban az adós tulajdonát képezi, és a tulajdonostársak az árverésre kerülő tulajdoni hányad tekintetében pedig csupán harmadik személyekkel szemben gyakorolhatják elővásárlási jogukat. Ebben az esetben ugyanúgy részt kell venniük a licitálás során, mint a vevőként jelentkező bármely más személynek. Az árverési vevőnek

⁷⁶ Vht. 159. § (8) bekezdés

⁷⁷ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 154/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/99400053.TV/ts/20180101/lr/159>

⁷⁸ BH 2009. 274.

tehát tudomásul kell vennie, hogy az ingatlan tulajdoni hányadának megvásárlása esetén osztozni kell a közös tulajdon alapját képező, azzal összefüggő jogosítványokkal. Fenti szabályozás indoka, hogy az ingatlan meghatározott tulajdoni hányada a lehető legmagasabb áron keljen el.⁷⁹

Amennyiben az ingatlan meghatározott tulajdoni hányada tekintetében árverést tűztek ki, úgy a Vht. lehetőséget biztosít a többi tulajdonostárs számára, hogy együttesen előterjesztett kérelmükre a tulajdonukat képező ingatlanrészek vonatkozásában is az árverés tárgyát képezzék. Ha ugyanis a közös tulajdonban álló ingatlan valamennyi tulajdonostársa kéri, a végrehajtó az árverést az egész ingatlanra kitűzi. A tulajdonostársak ezen kérelmüket együttesen az árverés kitűzéséig terjeszthetik elő az eljáró végrehajtónál, aki azt jegyzőkönyvbe foglalja, vagy közjegyző előtt tett nyilatkozat esetén okiratba foglaltatni, amely nyilatkozat így a közokirat tulajdonságaival bír.⁸⁰

Ha az egész ingatlanra a nem adós tulajdonostársak kérelmére tartja meg az árverést, úgy a nem adós tulajdonostársak közül bármelyik árverezhet az egész ingatlanra. A licitálni kívánó tulajdonostárs a tulajdoni hányadának megfelelően arányosan csökkentett előleget köteles megfizetni. Amennyiben pedig sikeres licitálást követően megszerzi az egész ingatlan tulajdoni hányadát, úgy a felajánlott vételárat a kifizetés során csökkenteni kell azzal az összeggel, ami arányosan az ő tulajdoni hányadára eső vételárrész. Ezen kívül kizárólag a tulajdonostárs hozzájárulása esetén lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron elárverezni. Amennyiben pedig elkel az ingatlan az árverés során, úgy a tulajdonostárs tulajdoni hányadának értékesítéséből befolyt összegből a végrehajtó levonja az értékesítésnek a tulajdoni hányadra eső, külön jogszabályban meghatározott költségét.⁸¹

Az együttes értékesítés sikertelensége esetén van kizárólag lehetőség az adós tulajdoni hányadának értékesítésére. Fenti szabályokkal a jogalkotó a nem adós tulajdonostársak jogait kívánta védeni.

⁷⁹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 154/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/161>

⁸⁰ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 154/B. §-ához fűzött indokolás, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/161>

⁸¹ Vht. 161. § (3) bekezdése

A Legfelsőbb Bíróság BH 2002. 101. számú eseti döntésében az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan árverése kapcsán kimondta, hogy az önállóan is forgalomképes ingatlantulajdoni illetőségek külön-külön történő árverezésére is van jogi lehetőség.⁸²

A Vht. 162. §-a az ingatlan tulajdonjogának bírósági határozat, bíróság által jóváhagyott egyezség, illetve bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján történő megszüntetése esetét szabályozza. A gyakorlatban ez valópernél vagy közös tulajdon megszüntetése iránt indított pernél fordul elő legtöbbször. Amennyiben ugyanis a bíróság által hozott határozat arról tartalmaz rendelkezést, hogy a közös tulajdonban álló ingatlant értékesíteni kell és a befolyt vételárat a tulajdonosok között fel kell osztani, úgy az ingatlan értékesítésére árverésen kerül sor, mely esetben a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, az ott meghatározott eltérésekkel. Ilyenkor ugyanis nem egy tartozás miatti kényszerértékesítésre kerül sor, hanem azért, hogy ezáltal az felek közös tulajdona megszűnjön az ingatlan felett.⁸³

Közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése esetén lehetőség van arra, hogy az árverés megkezdése előtt a felek az ingatlan elidegenítése tekintetében szerződést kössenek egymással. Amennyiben a bírósági ítélet alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségére, és ezen jogukkal az árverés megkezdése előtt élni kívánnak, úgy erre vonatkozóan megállapodást köthetnek egymással a polgári jog szabályai szerint. Ilyen esetben az árverési jegyzőkönyvben a vételár megjelölésével fel kell tüntetni az adós egyezségi ajánlatát, és a vételár 10%-ának megfelelő összeget letétbe kell helyezni a végrehajtónál. Meg kell állapodni továbbá a teljes vételár megfizetésének határidejéről is, valamint az árverési jegyzőkönyvet alá kell írnia a végrehajtást kérőnek és az adósoknak is. Ha valamennyi fenti feltétel megvalósul és a végrehajtást kérő az adós ajánlatát elfogadja, úgy a felek között létrejön a megállapodás.⁸⁴

A BH 1997. 349. döntés is egy megállapodás tekintetében foglalt állást: a bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján való megszüntetését rendelte el. A legkisebb árverési vételárat meghatározta azzal, hogy az adós köteles az általa használt lakrészt az árverési vevő birtokába bocsátani. Egyszobás komfortos cserelakásra tarthatott igényt. A

⁸² BH 2002. 101.

⁸³ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 715-716.o.

⁸⁴ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 716.o.

cserelakás értéke az adósnak jutó értéket csökkenti. Az ítélet szerint az árverési értékesítés során az adóst és a végrehajtást kérőt elővásárlási jog illeti meg. A végrehajtást kérő kérelmére a bíróság a végrehajtást elrendelte. A végrehajtó az ingatlan árverésének határnapját kitűzte. A végrehajtó az ingatlanárverés határnapjára a feleket és a végrehajtást kérő jogi képviselőjét megidézte. Az adós az árverés napján - a végrehajtó közreműködése mellett - a végrehajtást kérő tulajdoni hányadát saját illetősége értékének beszámítása mellett becsértéken megvette. A végrehajtást kérő a végrehajtó intézkedése ellen kifogást terjesztett elő. Arra hivatkozott, hogy a kifogásolt végrehajtói magatartás nagy összegű kárt okozott azzal, hogy a reális értéknél alacsonyabb áron juttatta illetőségét az alperes (adós) tulajdonába. A bíróság végzésével a végrehajtást kérő végrehajtási kifogását elutasította. A végzés indokolása szerint az ingatlanárverés során az elővásárlási jog az adóst megillette. Az árverésen a végrehajtást kérő jelen volt, és az árverés elmaradása ellen kifogást nem emelt. A bíróság megítélése szerint nem volt törvénysértő a végrehajtónak az az intézkedése, hogy árverés megtartása nélkül a végrehajtást kérőt megillető tulajdoni hányadot az adós részére elővásárlási joga alapján a legkisebb árverési vételáron - az adós tulajdoni hányada értékének beszámításával - értékesítette. Az ingatlan árverése esetén a végrehajtónak az árverésre vonatkozó - a Vht.-ban foglalt - előírásoknak megfelelően kell eljárnia. E szabályokat az ingatlannak az árverésen való értékesítése és annak sikere érdekében kell betartani. Az adott esetben azonban nem erről van szó. Az ingatlan ugyanis nem árverésen került értékesítésre. A felek között az árverést megelőzően - tartalmát tekintve - polgári jogi megállapodás jött létre a végrehajtást kérő ingatlanilletőségének becsértéken történő megvételére. Az árverési jegyzőkönyvből kitűnően az adós egyértelmű egyezségi ajánlatot tett a végrehajtást kérőnek ingatlanilletőségének megvásárlására, az összeg 10%-ának megfelelő összeg letétbe helyezésére és a hátralékos vételár megfizetésének határidejére. Ezt az ajánlatot a végrehajtást kérő aláírásával elfogadta. Nem kifogásolta az ajánlat egyetlen részét sem, és arra sem hivatkozott, hogy jogi képviselőjének távolléte miatt nyilatkozatot nem vagy csak később kíván tenni. A végrehajtást kérő az aláírásával tehát az adós ajánlatát elfogadta, így közöttük az egyezség a végrehajtási eljáráson kívül jött létre, ezért a Vht. vonatkozó rendelkezéseit nem kellett figyelembe venni. Az ügyben, így a végrehajtási eljárás során is a felek vesznek részt; nyilatkozataikat joghatályosan tehetik meg. Ezért a fél a szabályszerű idézés ellenére távol levő jogi képviselője nélkül is köthetett magánjogi megállapodást. A jogi képviselő távolléte ellenére

tett intézkedés akkor járhat jogkövetkezéssel, ha a képviselő idézése elmaradt, vagy más okból nem szabályos.⁸⁵

A Vht. 162. § (2) bekezdése alapján a végrehajtást a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti, azaz bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a végrehajtás útján történő értékesítés elrendelését.

A 162. § (3) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint az ingatlan becsértékét a végrehajtást elrendelő, azaz a határozatot hozó bíróság állapítja meg, melyet az elektronikus árverési hirdetésnek nyilvántartásában történő közzétételéig bármely tulajdonostárs kérelmére módosíthat. Megállapítja ezen kívül az árverési feltételeket, valamint az eljárási költség viselésének és befolyt vételár felosztásának módját. Amennyiben azonban az a) pontban foglaltakat szó szerint alkalmaznánk, azaz a becsérték módosítására bármely tulajdonostárs kérelmére sor kerülhetne, úgy a tulajdonostársak tulajdonhoz fűződő jogai nagymértékben sérülnének. Korábban a PK. 10. számú állásfoglalás, majd az annak meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma által meghozott 1/2008. (V. 19.) PK vélemény V. pontjában foglaltak rendezték ezen problémát. Mind a PK 10. számú állásfoglalás, mind pedig az 1/2008. (V. 19.) Pk vélemény meghaladottá vált, ezért erre vonatkozóan jelenleg a Ptk. tartalmaz rendelkezéseket. A Ptk. 5:84. § (3) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a bíróság nem változtathatja meg.⁸⁶

A gyakorlatban gyakran merül fel problémaként, hogy a kényszerértékesítés ellenére valamelyik tulajdonostárs nem hajlandó kiköltözni. Ilyen esetben az értékcsökkenés csak az ő tulajdoni hányadát érintheti és a vételár felosztásánál a bentlakás tényére figyelemmel kell lenni. Ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén a megváltási ár meghatározásakor a tulajdonközösség

⁸⁵ BH. 1997. 349.

⁸⁶ Ptk. 5:84. § (3) bekezdés

megszüntetésekor fennálló forgalmi érték lesz az irányadó. Ezen értéket a bíróságnak ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján kell megállapítania.⁸⁷

A fentieket támasztja alá a BH 1993. 27. számú eseti döntés is: a bíróság ítéletével a felperesnek és az I. r. alperesnek a budapesti házas ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az I. r. alperes nevéen álló $\frac{1}{2}$ részt a felperes tulajdonába adta át, és a II. r. alperest ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. r. alperest, hogy az ingatlant 15 napon belül hagyja el, és bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére; elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. A bíróság a felperesnek és az I. r. alperesnek a két palotási ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát oly módon szüntette meg, hogy a felperes nevéen álló $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadokat az I. r. alperes tulajdonába adta. Az ítélet ellen az I. r. alperes fellebbezett. Fellebbezésében az első fokú ítélet megváltoztatásával a felperes által fizetendő értékkülönbséget összegének felemelését kérte. Elsősorban azt sérelmezte, hogy a bíróság a budapesti házas ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésénél részben lakott forgalmi értékből indult ki, és nem az egész ingatlan beköltözhető forgalmi értékét vette alapul. A Legfelsőbb Bíróság határozatának indokolásában kimondta, hogy olyan esetben, amikor a közös tulajdon megszüntetésére az egyik tulajdonostárs bennlakása mellett kerül sor, a bennlakás folytán bekövetkező értékcsökkenést általában neki kell viselnie. Ez az irányadó akkor is, amikor a másik tulajdonostárs illetőségének magához váltására a bennlakó tulajdonostárs lesz jogosult. Az általános szabály alóli kivételre csak indokolt esetben, akkor kerülhet sor, ha a közös tulajdonnak beköltözhető érték alapulvételével történő megszüntetése a bennlakó tulajdonostárral szemben méltánytalan lenne. Az ennek vizsgálatához irányadó szempontokra korábban a PK 10. állásfoglalás hívta fel a figyelmet. A különváltan élő vagy a volt házastársak ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetése esetében különös jelentősége van azoknak a körülményeknek is, amelyek a közös lakás használatának rendezésénél irányadóak. Az adott esetben azonban az általános szabálytól való eltérést semmi nem indokolja. A volt házastársak a közös tulajdonukban álló ingatlan két lakásában elkülönülten laknak, gyermekeik nagykorúak, és a periratok szerint már elköltöztek az ingatlanból. Nincs olyan egyéb méltánylást érdemlő körülmény sem, mely miatt a felperes bennlakásának értékcsökkentő hatása akár részben is az I. r. alperesre áthárítható lenne. Ugyanakkor az I. r.

⁸⁷ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 718.o.

alperesnek más lakáslehetősége nincs, és lakásproblémáját a közös vagyon megosztása folytán neki jutó értékkülönbözetből kell megoldania.⁸⁸

A BH 1993. 162. számú jogesetben foglaltak szerint az egységes ítélkezési gyakorlat szerint ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén a megváltási ár meghatározására a tulajdonközösség megszüntetésekor fennálló forgalmi érték az irányadó. Ezt az értéket a bíróság olyan ingatlanforgalmi szakvélemény alapján köteles meghatározni, amelynek beszerzésére a határozathozatalt rövidebb megelőző időpontban került sor.⁸⁹

Szintén problémaként merült fel a gyakorlatban az a körülmény, amikor a házastárs a jogszabályban meghatározott elévülési időn belül nem kérte a házassági vagyonközösség megosztását követően a közös tulajdon megszüntetését. Figyelemmel arra azonban, hogy ilyen esetben a házastárs a tulajdonjogból fakadó igényét kívánja érvényesíteni, amely igény nem évül el, ezért azt bármikor gyakorolhatja. Amennyiben pedig a bíróság ítéletével a közös tulajdont megszüntette, úgy az ítéletben meghatározott összeg és kamatai megfizetését követően a házastársnak jogszerű az igénye arra vonatkozóan is, hogy a volt házastárs az ingatlan általa birtokolt részét kiürítve a rendelkezésére bocsássa.⁹⁰ A Legfelsőbb Bíróság BH 1982. 380. számú eseti döntésében foglaltak értelmében a közös tulajdonnak megváltási ár megfizetésével történt megszüntetése és egyidejűleg az ingatlanban levő lakás birtokbaadására irányuló igény - mint tulajdoni igény - nem évül el, ezért a végrehajtási lap kiállítása elévülés okából nem tagadható meg.⁹¹

Az ügyérték közös tulajdonra irányuló árverés esetén mindig a legkisebb árverési vételár, míg a végrehajtót megillető jutalék alapja a sikeres árverés esetén elért tényleges vételár.⁹²

A gazdasági, társadalmi viszonyok megváltozása folytán szükségessé vált a PK 10. állásfoglalás módosítása. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma ezért álláspontját a Pk 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) PK véleményben foglalta össze. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésekor a Kúria Polgári Kollégiuma meghozta az 1/2014. Polgári jogegységi határozatot,

⁸⁸ BH 1993. 27.

⁸⁹ BH 1993. 162.

⁹⁰ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 721.o.

⁹¹ BH 1982. 380.

⁹² Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 721.o.

melyben kifejtette, hogy az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. pontját, míg az I-VII. pontokat az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt nem tartja irányadónak.

A Vht. 162. § (4) bekezdése alapján az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs árverezhet. Ezen szabályozás indoka, hogy ilyen esetben egyik fél sem minősül adósnak vagy hitelezőnek, ezért mindegyik tulajdonostárs részt vehet az árverésen és licitálhat az ingatlanra.⁹³

Közös tulajdon megszüntetése esetén is irányadó az a szabály, mely szerint az első árverési hirdetés elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában történő közzétételét követően a végrehajtó a Vht. 140. § (8) bekezdése szerint módosítja az ingatlan becsértékét bármelyik tulajdonostárs kérelmére. Ez esetben azonban a becsértéket a végrehajtás elrendelésekor a bíróság állapítja meg. Nem indokolt azonban kizárni a becsérték három éven túli felülvizsgálatát, hiszen a forgalmi érték jelentős változása ez esetben is akadályt képezheti a sikeres értékesítésnek. A törvény ezekben az ügyekben is előírja a becsérték újbóli megállapítását, melyre az általános szabályok alapján a végrehajtó rendelkezik hatáskörrel.⁹⁴

III. Záró gondolatok

Jelen tanulmány az ingatlanárverésekkel összefüggő legfontosabb problémákat kívánta bemutatni a hatályos jogszabályi rendelkezések, valamint a az ingatlanárverésekkel összefüggésben kialakult bírói gyakorlat mentén.

Az utóbbi időszakban mind a Vht. változásai, mind a Ptk. 2014. március hó 15. napján történt hatályba lépése jelentős változásokat hoztak a végrehajtás, azon belül is az ingatlan-végrehajtással összefüggésben. A teljesség igénye nélkül például a 2011-es Vht. Novella is jelentős változást tartalmazott, mely hatályon kívül helyezte a Vht. 219. §-át. A Kúria a Pfv.I.21.966/2011. számú határozatának indokolásában kimondta, hogy a Pp. 271. § (1) bekezdésének I) pontja értelmében

⁹³ Gyekiczky Tamás (szerk.) i.m. 731.o.

⁹⁴ ⁹⁴ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente, Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/319/id/A09Y1967.KK/ts/20130701/lr/162>

nincs helye felülvizsgálatnak, ha azt a törvény kizárja; ideértve azt az esetet is, amikor a felülvizsgálatot a törvény rendelkezései nem teszik lehetővé.⁹⁵ A korábban hatályos Vht. 219. §-a alapján felülvizsgálati kérelemnek van helye a másodfokon jogerőre emelkedett olyan végzés ellen, amellyel a bíróság az ingatlanárverés vagy a nyilvános pályázat megsemmisítéséről döntött. A módosítást követően ezen jogorvoslati lehetőség megszűnt, ezért a Kúria részéről az ingatlanárverésekkel kapcsolatban már nem várható iránymutatás a jövőben.⁹⁶ Ez azért jelenthet problémát, mivel az adós tulajdonát képező ingatlant a Vht. 7. §-ában foglalt arányosság és fokozatosság elvének betartása mellett csak abban az esetben lehet értékesíteni, amennyiben a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nem fedezhető, avagy azokból csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki. A kialakult bírói gyakorlat szerint azonban nem kizárt az egyes végrehajtási cselekmények párhuzamos végzése, sőt erre maga a jogszabály ad lehetőséget. Nagy összegű követelések esetén a végrehajtói letiltás kiadása, az ingó lefoglalás és az ingatlanra vonatkozóan a végrehajtási jog bejegyzése sok esetben egy időben valósul meg. A jogorvoslatok, a végrehajtási kifogások döntő többsége pedig jelenleg az ingatlanok becsértékével, a lefolytatott ingatlanárverésekkel összefüggésben kerülnek előterjesztésre.

⁹⁵ Pfv.I.21.966/2011.

⁹⁶ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.) i.m. 244-247.o.

Irodalomjegyzék

1. Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001
2. Gyekiczky Tamás (szerk.): A bírósági végrehajtás magyarázata, Complex Könyvkiadó Kft., 2009.
3. Németh János - Kiss Daisy (szerk.): A Polgári Perrendtartás Magyarázata, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2010.
4. Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk (szerk.): Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatosításához; Wolters Kluwer Kiadó, Budapest, 2016.
5. Sáriné Dr. Simkó Ágnes (szerk.): A bírósági végrehajtás, HVG-ORAC, Budapest, 2009.

Jogszabályjegyzék

- Magyarország Alaptörvénye
- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
- 1959. évi IV. törvény a polgári törvénykönyvről
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról
- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról
- 2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről
- PK 10. számú állásfoglalás
- 1/2008. (V.19.) PK vélemény a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről
- 1/2014. Polgári jogegységi határozat az új Ptk. alapján elbírálendő ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról