

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Dr. Csala Erika

Az ingó és ingatlan bírósági végrehajtás legfrissebb rendelkezései

A bírósági végrehajtással kapcsolatos és egyéb igazságügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CLXXX. törvény módosította többek között a fizetési meghagyásról szóló 2009. évi L. törvény, - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, - a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény,- és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) előírásait.

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara már régóta szorgalmazta az elektronikus ingatlanárverés bevezetését, mely kezdeményezést a Magyar Ingatlanszövetség is hatékonyan támogatott. A Kormánynak, a jogalkotóknak és az eljáró bírósági végrehajtóknak is kiemelt célja a bírósági végrehajtások hatékonyságának elektronikus árverések útján történő növelése, mivel ily módon szélesebb tömegek részére lehetővé válik, hogy abban árverési vevőként részt vehessenek.

2012. szeptember 01. napjával hatályba lépett új Vht. előírások alapján ingatlanok esetében megszűnt a személyes ajánlattétel lehetősége, kizárólag elektronikusan lehet vételi ajánlatot tenni, ingóságok vonatkozásában azonban megmaradt a vegyes rendszer.

A jelenlegi szabályok bevezetését hosszú előkészítő folyamat előzte meg, ingatlanok esetében 2009. január 01. napjától megszűnt a nyilvános pályázat, mind az ingó,- mind az ingatlan vagyontárgyak elektronikus úton történő árverési értékesítése céljából felállításra és működtetésre került a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara által üzemeltetett www.mbvk.hu honlapon keresztül, az új országosan működő Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR). 2009. január 01. napjától 2012. 08. 31. napjáig az ingatlan árveréseken személyesen és elektronikusan is lehetett ajánlatot tenni, 2012. 09. 01. napjától azonban megszűnt a személyes ajánlattétel, azaz a szóbeli licitálás, ettől a naptól ingatlanok esetében csak és kizárólag elektronikus ajánlattételre kerülhet sor.

A Vht. azon előírása - mely szerint a bírósági végrehajtás során a pénzkövetelést elsősorban a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt, az adós rendelkezése alatt álló összegből, illetőleg az adós

munkabéréből, illetményéből, munkadíjából kell elsősorban behajtani - továbbra is változatlanul fennáll. (Vht. 7.§. (1). bekezdés).

Abban az esetben ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható. A lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki. (Vht. 7. §. (2). bekezdés).

Jelen cikkemben kizárólag az ingó és ingatlan végrehajtási eljárás jelenleg hatályos szabályaival kívánok foglalkozni, a jobb megértés érdekében helyenként a korábbi jogszabályi előírásokkal összehasonlítva.

Ingó végrehajtás szabályai

Ingófoglalás

Ha az adós a végrehajtható okiratban feltüntetett kötelezettségét a végrehajtó felhívására önként nem teljesíti, a végrehajtó az adós ingóságait foglalási jegyzőkönyvben összeírja, ezen összeírással azokat lefoglalja.[228](#) Lefoglalni az adós birtokában, őrizetében levő vagy más olyan ingóságot lehet, amelyről valószínűsíthető, hogy az adós tulajdonában van. A házassági életközösség tartama alatt a házastársaknak vagy bármelyiküknek a vagyontárgyát bármelyik házastárs ellen külön vezetett végrehajtás során is le lehet foglalni, kivéve akkor, ha az a házastárs, aki ellen a végrehajtás nem irányul, kétséget kizáróan igazolja, hogy a szóban levő vagyontárgy nem a házastársi vagyontársasághoz, hanem az ő különvagyonához tartozik.

Ingófoglalásra a végrehajtási költség megelőlegezésének időpontjától számított 30 napon belül kerül sor. Ha a végrehajtó az adósnak a végrehajtható okiratot személyesen adja át az ingófoglalást haladéktalanul a végrehajtható okirat átadásakor el kell végezni. Ha a végrehajtható okirat postán kerül adós részére kézbesítésre, akkor a kézbesítéstől számított 45 napon belül kell az ingófoglalást lefolytatni. A Vht. kifejezetten kimondja, hogy a végrehajtó a lefoglalt ingóság értékesítése iránt a foglalást követő 30 nap eltelte után haladéktalanul köteles intézkedni.

Ingóárverés „hagyományos módon, azaz személyes ajánlattétellel”

Az adós vagyonából lefoglalással végrehajtás alá vont ingóságot - ha a törvény másképpen nem rendelkezik - rendszerint árverésen kell értékesíteni.

Az árverés kitűzésére árverési hirdetménnyel kerül sor, melyben mindenképpen fel kell tüntetni a felek nevét, az árverés helyét és idejét, az árverésre kerülő ingóságokat és becsértéküket, azt hogy az ingóság az árverés előtt hol és mikor tekinthető meg és az új Vht. előírás szerint a licitküszöböt. (Korábban nem volt licitküszöb, az új törvényi előírás vezeti be, mely szerint licitküszöb az árverésre kerülő ingóság 2%-ának megfelelő - ötszázezer Ft-ot meg nem haladó becsértéknél 100,-Ft-ra, egymillió forintot meghaladó becsérték felett pedig ezer forintra kerekített - összeg. A Vht. ezen rendelkezése azonban véleményem szerint tartalmaz egy kis joghézagot az 500.000,-Ft és 1.000.000,-Ft közötti becsértékű ingóságok licitküszöbjének felkerekítési szabályai vonatkozásában.)

Az árverést a következő helyeken lehet megtartani:

- a) a bírósági árverési csarnokban,
- b) a bíróság épületében,
- c) a községi, városi, fővárosi kerületi önkormányzat épületében vagy a felsorolt önkormányzatok jegyzője által kijelölt helyiségben,
- d) az adós lakásán,
- e) a foglalás helyén,
- f) az ingóság őrzésének helyén,
- g) a végrehajtó által kijelölt más helyen (pl: az eljáró végrehajtó irodájában).

Az árverési hirdetményt továbbra is ki kell függeszteni:

- a) a bíróság hirdetőtábláján,
- b) a bírósági árverési csarnok hirdetőtábláján,
- c) az árverés helye szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatal hirdetőtábláján.

A végrehajtó köteles az árverési hirdetményt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában is közzétenni az árverést megelőzően legalább 15 napon át és legalább az árverést megelőző 5. napig.

Az elektronikus árverési rendszer az árverést követő napon automatikusan törli a hirdetményt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából.

A Vht. új rendelkezése értelmében az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételhez kapcsolódik, míg korábban a bíróság hirdetőtábláján történő közzétételhez fűződött.

Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet.

A Vht. 123. (2). bekezdése kifejezetten rögzíti, hogy „ Az árverésen sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem árverezhet, az árverező képviseletében sem járhat el, és az ingóságot árvereztetéssel közvetve sem szerezheti meg:

- a) végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja,
- b) az a jogi személy, gazdasági társaság, amelyben az a) pont szerinti személy vagy szervezet többségi befolyással rendelkezik,
- c) az ügyben eljáró végrehajtónak, végrehajtó-helyettesnek és a végrehajtói iroda tagjának közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] és élettársa,
- d) az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és
- e) az adós.

Az adós a Vht. 124.§-a szerint jogosult meghatározni, hogy a lefoglalt és árverésre kitűzött ingóságok milyen sorrendben kerüljenek árverésen értékesítésre, abban az esetben azonban ha ezen kijelölési jogával nem élt az ingóságokat a foglalási jegyzőkönyvben feltüntetett sorrendben kell elárverezni.

Az árverés megkezdésekor a végrehajtó az árverezőkkel közli az ingóság becsértékét (a kikiáltási árat), és felhívja őket ajánlatuk megtételére. A vételi ajánlat akkor érvényes, ha az legalább a licitküszöb összegével meghaladja az előzőleg tett vételi ajánlatot. Ha a felajánlott vételár nem éri el a kikiáltási árat, akkor az eljáró végrehajtó azt fokozatosan lejjebb szállítja, legfeljebb azonban a becsérték 35%-áig lehet leszállítani (korábban pedig a becsérték 25%-áig lehetett leszállítani.) A jogalkotó a kikiáltási ár leszállítási alsó határértéknek 25%-ról 35%-ra

történő emelésével is az ingóságok minél magasabb értéken történő értékesítését kívánta előmozdítani.

Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza. Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingóságot a legtöbbet ajánló megvette. (Abban az esetben ha a lefoglalt ingóság gépjármű, a vételárat csak olyan összegre lehet leszállítani, amelyből a végrehajtás előrelátható költségei és az adósnak a Vht. 170/A. § (1) bekezdése alapján járó összeg fedezhető.)

A legtöbbet ajánló köteles a teljes vételárat, mint árverési vevő a megvett ingóság elárverezése után készpénzben azonnal kifizetni. Ha nem fizeti ki, az ingóságot nyomban tovább kell árverezni, a fizetést elmulasztó árverező azonban nem vehet tovább részt az árverésben. Ha a további árverezés során alacsonyabb áron vették meg az ingóságot, mint amennyit a fizetést elmulasztó árverező ajánlott, a két ár közötti különbözetet a fizetést elmulasztó köteles azonnal megtéríteni. Ha a fizetést elmulasztó árverező nem térítette meg a különbözetet, a végrehajtó az erről szóló iratokat 15 napon belül a végrehajtást fogantatosító bíróságnak beterjeszti, amely a fizetést elmulasztó árverezőt végzéssel kötelezi a különbözet megtérítésére. A különbözet a végrehajtás során befolyt összeget növeli.

Az árverésen eladott ingóságon az árverési vevő, a vételár kifizetésével tulajdonjogot szerez. Ha az árverést jogerősen megsemmisíti bíróság, ez a jóhiszemű árverési vevőnek a törvény szerint megszerzett tulajdonjogát nem érinti.

Az első árverésen el nem adott ingóságot második árverésen kell értékesíteni, a második árverést az első árveréstől számított 3 hónapon belüli olyan időpontra kell a végrehajtónak kitűznie, amely a helyi körülmények között a legcélszerűbb.

A Vht. módosítása új jogintézményként szabályozza az előárverezési jogot: A Vht. 123/A.§-a kimondja, hogy ha a törvény a dologra nézve elővásárlási jogot enged annak kényszerértékesítésére, azt a Vht. alkalmazásában előárverezési jognak kell tekinteni, egyértelműen kimondja továbbá, hogy előárverezési jog szerződéssel nem alapítható, továbbá az előárverezési jog átruházása semmis. Az előárverezésre jogosultat az árverésen az árverező jogállása illeti meg, ha igazolja az előárverezési jogának fennállását és teljesíti a Vht-nak az árverezőre vonatkozó feltételeit. Az előárverezésre jogosult ebben az esetben - amellett, hogy az

árverésen árverezőként is részt vehet - valamennyi vételi ajánlat vonatkozásában az árverés (és annak esetleges meghosszabbítását követő) befejezéséig a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja előárverezési jogát.

Ha az előárverezésre jogosult a végrehajtóhoz intézett nyilatkozatában a vételi ajánlat tartalmát magáévá teszi és az árverés befejezéséig nem érkezik magasabb, érvényes vételi ajánlat, az előárverezésre jogosultat a legtöbbet felajánló árverező jogállása illeti meg. Az elővásárlási jog, bírósági végrehajtás során az előárverezési jog alkalmazási körén kívül nem gyakorolható.

Ingóárverés „elektronikus árverés útján”

A Vht. 132. §. (1). bekezdése szerint „A végrehajtó elektronikus árverés útján értékesíti:

- a) a végrehajtást kérő kérelmére a 100 ezer Ft-ot elérő becsértékű ingóságot, ha a szállítási és tárolási költségeket a végrehajtást kérő megelőlegezte,
- b) az ingóságot, ha annak őrzése vagy tárolása egyébként biztosított,
- c) az üzletrészt és
- d) az értékpapírt, ha e törvény az értékpapír értékesítésére árverés tartását írja elő.

Nem tartható elektronikus árverés romlandó dolgok értékesítésére, vagy ha a bírósági végrehajtásról szóló törvény az ingóság bizományosi értékesítését írja elő. A végrehajtó az ingóságot elszállítja és gondoskodik a tárolásáról.

Elektronikus ingóárverés tartása esetén a fentiekben ismertetett személyes ajánlattétellel történő ingóárverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a következő eltérésekkel:

Az elektronikus árverés lefolytatására egy informatikai keretrendszer: az ún. Elektronikus Árverési Rendszer szolgál, melyet a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara működtet az elektronikus árverés informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2008.

(XII.10.) IRM rendelet és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes rendeletek módosításáról szóló 28/2008. (XII.10.) IRM rendelet alapján.

Az elektronikus árverési rendszer felhasználói a bírósági végrehajtók, akik az árveréseket meghirdetik, illetve az árverés iránt érdeklődők és ezen belül az árverezők. A rendszert a felhasználók az interneten keresztül érhetik el a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara által 2009. január 1-től üzemeltetett honlapján a www.mbvk.hu-n keresztül.

Árverezők elektronikus nyilvántartásában történő regisztrálás

Az árverezők elektronikus nyilvántartásában azoknak az adatai szerepelnek, akik árverezőként kérik regisztráltatni magukat. Az ország bármelyik végrehajtói irodájában bárki kérheti a regisztrálását 6.000,-Ft egyszeri regisztrációs díj megfizetése ellenében, a felhasználási szabályzat elfogadásával, ha jogképességgel rendelkező természetes személy vagy szervezet. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába csak a végrehajtók tekinthetnek be; annak adatai pedig csak a bíróság, a nemzetbiztonsági szolgálatok és a büntetőügyben eljáró hatóság részére továbbíthatók.

Bárki regisztráció nélkül is betekintést nyerhet az Elektronikus Árverési Rendszerbe és díjmentesen megtekintheti Magyarországon az összes végrehajtó valamennyi folyamatban lévő végrehajtási ügyében aktuálisan közzétett ingó és ingatlan árverési hirdetményeket.

Amennyiben valaki, valamelyik ingó vagy ingatlan vagyontárgy elektronikus árverésén részt kíván árverezőként venni, az árverést lefolytató végrehajtóhoz aktiválási kérelmet kell előterjesztenie. Nyilatkoznia kell arról, hogy a becsérték 10%-ának megfelelő összegű árverési előleget a végrehajtó letéti számlájára befizette vagy átutalta, az árverési feltételeket tudomásul vette és nem minősül az árverésből kizárt személynek, továbbá előárverezési jog gyakorlására is lehetőséget adó felhasználói jogosultság igénylése esetén - igazolta azt, hogy az árverésen a Vht. szerint előárverezésre jogosult.

A regisztrált árverező egyedi felhasználói nevének és jelszavának megadásával az árverésen vételi ajánlatot tehet (azaz jogosult licitálni.).

A licitáló, a licitnapló megtekintésével nyomon követheti, hogy az adott árverésen milyen ajánlatokat tettek, és mi az aktuálisan legmagasabb összegű ajánlat, amelynél magasabb összegű ajánlatot kell tennie. A közzétett legutolsó - tehát legmagasabb összegű, érvényes - ajánlat adatait bárki megtekintheti (természetesen az ajánlattevő mint árverező az egyedi azonosítójával szerepel, tehát a többi ajánlattevő felé anonimitása megmarad.)

Az árverező a személyazonosítására szolgáló okmányok bemutatása mellett bármelyik végrehajtónál díjmentesen bármikor kérheti a nyilvántartásból való törlését, amennyiben nincs a rendszerben a kérelem előterjesztésének az időpontjában közzétett vételi ajánlata.

Árverési hirdetmény

A végrehajtó az árverési hirdetményt az Elektronikus Árverési Hirdetmények nyilvántartásában teszi közzé; az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

Az árverési hirdetmény a hagyományos személyes ajánlattétellel történő ingóárverési hirdetményben foglaltak mellett az árverési előleg és a legalacsonyabb vételár összegét, az árverés időtartamát és a vételi ajánlat megtételének módját, valamint a végrehajtói letéti számla számát tartalmazza. Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában a hirdetmény mellett közzé kell tenni az ingóságnak a rendelkezésre álló adatok szerinti leírását és 2012. szeptember 01. napjától az ingóságról készült képfelvételt is.

Az Elektronikus Árverési Rendszer az árverési hirdetmény közzétételének és a licitnapló lezárásának (az árverés befejezésének) időpontját automatikusan rávezeti a hirdetményre, amely ezzel kiegészülve jelenik meg az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában. **Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.**

Vételi ajánlat

Az árverező az árverési hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét követően az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingóságra. A vételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban, kivéve ha a vételi ajánlat nem haladja meg legalább a licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot, illetve ha a vételi ajánlat nem éri el a becsérték 35%-át (illetve gépjárműnél a jogszabályban rögzített értéket.)

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, kivéve annak az árverezőnek aki a legmagasabb ajánlatot tette, mert az árverési vételár megfizetésénél be kell számítani a korábban általa átutalt árverési előleg összegét.

Az árverés az árverési hirdetmény közzétételét követő 30. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart, azzal, hogy ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az elektronikus árverési rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény nem volt elérhető a felhasználók számára. A licitnapló nyilvános, díjmentesen megtekinthető. Az ingóság árverési vevője - kivéve ha van előárverezési joggal rendelkező árverező - az automatikusan lezárt licitnaplóban utolsóként közzétett ajánlatot tevő árverező. Az előárverezési jogot gyakorló nyilatkozatot az elektronikus árverési rendszer az előzőleg közzétett, legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlatként teszi közzé automatikusan a licitnaplóban. A végrehajtó az árverés befejezését követően felhívja az árverési vevőt, hogy az

árverési jegyzőkönyv aláírása és a vételár kifizetése céljából a végrehajtó irodájában vagy az ingóság tárolási helyén a megadott időpontban jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. ***A jegyzőkönyv aláírását és a vételár kifizetését követően a végrehajtó átadja az ingóságot az árverési vevőnek.*** Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét, be kell számítani a vételárba. Az elektronikus árverési rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Az árverés sikertelen, ha nem tettek közzé a licitnaplóban vételi ajánlatot, vagy az árverési vevő a vételárat nem fizette meg. Az árverés sikertelensége esetén a második árverést az első árverésre vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával kell megtartani azzal, hogy a második árverésen az első árverésen legmagasabb ajánlatot tett, de a vételár fizetését elmulasztó árvevő nem árvevő. Nem kell megtartani a második árverést, ha az árverési vevő annak megkezdése előtt befizette a vételárat, továbbá megtérítette a második árverés kitűzésével felmerült költséget; ilyenkor az utólag megfizetett vételárba nem lehet beszámítani az elvesztett előleget. Ha a második árverésen az ingóságot alacsonyabb áron adták el, mint amelyet az első árverésen a legmagasabb ajánlatot tett árvevő felajánlott, a különbséget a korábbi legmagasabb ajánlattevő és a vételár fizetését elmulasztó árvevő a végrehajtó felszólítására 15 napon belül köteles megtéríteni. Ha ezt elmulasztja, a végrehajtó az erről szóló iratokat beterjeszti a végrehajtást fogyanatosító bírósághoz, amely végzéssel kötelezi a fizetést elmulasztó árvevőt a különbség megtérítésére; a megtérítendő összegbe az elvesztett előleget be kell számítani. Az elvesztett előleg és a fizetést elmulasztott árvevő által megtérített különbség a végrehajtás során befolyt összeget növeli.

Ingtatlan végrehajtás szabályai

Ingtatlan foglalás

Az adós tulajdonában levő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba

feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni. Mentés a végrehajtás alól az az ingatlan, amelyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni.

A végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát a Vht. 137.§. (1). bekezdése szerint csak a következő jogok terhelhetik:

- a) a telki szolgálat,
- b) a közérdekű használati jog,
- d) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,
- e) a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog - függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve -, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették. (Vht. 137.§. (2). bekezdése).

Ha a végrehajtható okirat tartalmazza az ingatlan adatait, a végrehajtó a végrehajtási költség megelőlegezését - ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a végrehajtónak történő megfizetését - követő 3 munkanapon belül lefoglalja az ingatlant. Ha a végrehajtást kérő a végrehajtási kérelemben úgy rendelkezett, hogy az adós ingatlanát is vonják végrehajtás alá, vagy az adós ingatlanának végrehajtás alá vonását nem zárta ki, de a végrehajtási kérelemben az ingatlan adatait nem jelölte meg, a végrehajtó a végrehajtási költség előlegezését és az ingatlan adatainak beszerzését, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a végrehajtónak történő megfizetését követő 3 munkanapon belül intézkedik az ingatlan lefoglalása iránt. A végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa a végrehajtót azoknak a nevével és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint a lefoglalt ingatlant érintően a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcíméről és időtartamáról. **A foglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg.** A lefoglalt ingatlanra

vonatközülag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

A végrehajtó a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt a végrehajtást kérő kérelmére akkor intézkedhet, ha a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképpen nem lehetséges, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szölo határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 45 nap eltelt.

A végrehajtó az ingatlan árveréséről szölo hirdetményt a becsérték megállapításától, végrehajtási kifogás előterjesztése esetén a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles közzétenni az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

A végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve vagy - bármelyik fél erre irányuló kérelmére - igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére. Az adó- és értékbizonyítványnak, illetve a igazságügyi szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell azt, hogy az ingatlan lakóingatlannak minősül-e.

Ingatlanárverés

Az ingatlant — ha a törvény másképpen nem rendelkezik — rendszerint árverésen kell értékesíteni és főszabály szerint beköltözhető állapotban kell árverezni.

A Vht. 141. §. (3). bekezdése pontosan meghatározza, hogy mely esetekben a fő szabálytól eltérően nem beköltözhető állapotban, hanem **lakottan kell árverezni az ingatlant:**

- a) ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlo 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,
- b) ha abban - a fentiekben ismertetett Vht. 137. § (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve - haszonélvező lakik,

- c) ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik, kivéve ha a tulajdonostársak ingatlan használatára vonatkozó megállapodása vagy bíróság határozata alapján az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlan- vagy épületrésztől elkülönülten használható ingatlan- vagy épületrész használatára jogosult,
- d) ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy
- e) ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért,
- f) ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg.

Az ingatlan árverése során az elektronikus ingóárverés szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni.

Az ingatlan árverést a végrehajtó szintén árverési hirdetménnyel tűzi ki, és ebben feltünteti:

- a) nevét, hivatali helyiségének címét, telefonszámát, letéti számlájának számát,
- b) a felek nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét,
- c) 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,
- d) az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait,
- e) az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését,
- f) az ingatlan kikiáltási árát,
- g) az árverési előleg összegét,
- h) az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét, és azt, hogy a lakóingatlanra van-e a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak előárverezési joga,

- i) az árverés kezdő és befejező időpontját, az ingatlan megtekintésének időpontját,
- j) 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 licitkülöbsöt,
- k) tájékoztatást arról, hogy az árverezőkre vonatkozó törvényi rendelkezésekről, az elektronikus ajánlattétel feltételeiről és határidejének lejártáról, a vételár megfizetéséről, második árverés tartásáról szóló tájékoztatás az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában érhető el, mely általános tájékoztatást a végrehajtói Kamara folyamatosan közzéteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

Az árverési hirdetményt ki kell függeszteni:

- a) a bíróság hirdetőtábláján,
- b) az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatal hirdetőtábláján,
- c) az ingatlanügyi hatóság hirdetőtábláján.

Az árverési hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételére az ingó árveréseknél írott szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a hirdetmény mellett az ingatlanról készült képfelvételt is közzé kell tenni.

Az ingatlanügyi hatóság az árverés kitűzését az eljáró végrehajtó megkeresése alapján bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba.

Ingatlan esetén az árverés az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő 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 az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig.

A vételi ajánlatok elektronikus úton történő megtételére az ingóságok elektronikus úton történő értékesítésére vonatkozó szabályokat kell fő szabály szerint alkalmazni a következő eltérésekkel:

Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói név és jelszó aktiválásának az is feltétele, hogy az ingatlanszerzési engedélyt a végrehajtónak bemutassa.

A vételi ajánlat az elektronikus árverési rendszerben a licitnaplóban közzétételre kerül, kivéve ha az

- a) nem éri el a becsérték 50%-át, lakóingatlan esetében a Vht.147. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén 70%-át, vagy
- b) nem haladja meg legalább a licitkülöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot.

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 visszautalásáról.

Az elővásárlásra jogosult települési önkormányzat valamennyi közzétett ajánlat vonatkozásában az árverés befejezéséig, az utolsóként közzétett vételi ajánlat vonatkozásában pedig a licitnapló lezárásáig, az aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával, a közzétett vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló vételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer automatikusan közzéteszi az árverési hirdetményen.

Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege. Az ingatlanra legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, kivéve az adós olyan lakóingatlanát, amelyben az adósnak a lakóhelye van és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző hat hónapban is ebben volt és ezen kívül nincs más lakóingatlana, mert valamennyi feltétel együttes megvalósulása esetén a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

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, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét.

Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. A végrehajtó az árverési vevő kérelmére a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltta teszi. A vételár előleggel csökkentett összege után az esedékesség napjától a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot kell fizetni, amely a végrehajtás során befolyt összeget növeli. A Vht-nak teljesen új rendelkezése, hogy ha az árverési vevőnek az adóssal szemben olyan követelése van, amelyre vonatkozóan a végrehajtást elrendelték, az árverési vevő - a kiköltözési kötelezettségének a Vht. 154/B. §. szerint eleget tevő adóst megillető összeg kivételével - visszatarthatja az árverési vételárat, vagy azt a részét, amely a követelésének a kielégítéséhez szükséges. Ha az árverési vevőnek a fentiekben 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 esetékes – kamatot a végrehajtó felhívásától számított 15 napon belül befizetni a végrehajtói letéti számlára.

Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából és az ingatlanügyi hatóság részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett.

Az elektronikus árverési rendszer az árverés befejezését - ha pedig arra nem került sor, a licitnapló végrehajtó általi lezárását - követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót. Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek. Az ingatlan után az adó és más köztartozás az árverési vevőt az árverés napjától terheli.

Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek fő szabály szerint az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.

A végrehajtást foganatosító bíróság az adósnak a - becsérték közlésének kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjesztett - kérelmére az ingatlan elhagyására egyszeri halasztást adhat, ha az ingatlan lakóingatlannak minősül és a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeggel tehető rá érvényes vételi ajánlat, továbbá az adós az elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani. Nincs helye halasztásnak, ha az adóst az eljárás során korábban rendbírsággal sújtották, vagy kérelmére a bíróság legalább 6 hónapra a halasztásra is okot adó körülmény miatt a végrehajtást felfüggesztette. A halasztás időtartama legfeljebb az árverés időpontjától számított 6 hónapig terjedhet.

Ha a kiköltözési kötelezettségének adós a fentiekben megjelölt időpontig nem tesz eleget a végrehajtó az árverési vevőnek a kiköltözési határidő lejártát követő 15. napig előterjesztett kérelmére - szükség esetén rendőrség közreműködésével - haladéktalanul intézkedik az ingatlan kiürítése iránt.

A Vht. új rendelkezése, hogy ha az adós a kiköltözési kötelezettségének határidőben eleget tesz, és az ingatlant kiürített állapotban, az árverési hirdetményben feltüntetett tartozékokkal együtt átadja az árverési vevőnek, az ingatlan kiürítéséért a kiköltözési határidő lejártát követő 8 napon belül előterjesztett kérelmére megilleti

- a) az 5 millió forint alatti árverési vételár esetén annak 1%-ának,
- b) 5 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 50 000 forint és az 5 millió forint feletti rész 0,5%-ának,
- c) 10 millió Ft és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 75 000 forint és az a 10 millió forint feletti rész 0,25%-ának megfelelő összeg.

A végrehajtó a kifizetés feltételeinek fennállását köteles jegyzőkönyvben rögzíteni és a jegyzőkönyvet a feleknek kézbesíteni; az összeg kifizetése iránt a jegyzőkönyv kézbesítését követő 15. nap elteltével, kifogás esetén a jogerős elbírálásáról szóló végzés alapján, annak kézhezvételét követő 15 napon belül köteles intézkedni. A kifizetés után fennmaradó összeg minősül végrehajtás során befolyt összegnek, ez használható fel a végrehajtási költségek és a követelés kielégítésére.

Az árverés sikertelen, ha

- a) nem tettek vételi ajánlatot, vagy a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan becsértékének felét, illetve a Vht-ben meghatározott esetekben lakóingatlan esetén a 70%-át;
- b) az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írta alá; vagy
- c) az árverési vevő nem fizette be vagy nem utalta át a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül, illetőleg a végrehajtó által a vételár megfizetésére adott határidőn belül.

Az eljáró végrehajtó árverés sikertelenségének megállapításával egyidejűleg az ingatlan adatait és az ingatlanról készült képfelvételt - az árverés későbbi kitűzéséről szóló tájékoztatással együtt - közzéteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában. Az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül – a végrehajtó által kitűzött időpontban – második árverést kell tartani. Az elektronikus árverési rendszer a második árverés kitűzésével egyidejűleg automatikusan törli az ingatlan első sikertelen árverése után közzétett adatait az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából.

Nem kell megtartani a második árverést, ha az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet aláírta és befizette a vételárat (vagy átutalta és az arról szóló terhelési értesítőt a végrehajtónak bemutatta), továbbá megtérítette a második árverés kitűzésével felmerült költséget, mielőtt a licitnaplóban vételi ajánlatot tesznek közzé. A vételár megfizetését a végrehajtó haladéktalanul rögzíti a licitnaplóba, és a licitnaplót lezárja. Ilyenkor az utólag megfizetett vételárba nem lehet beszámítani az elvesztett előleget.[405](#) A vételi ajánlatok összegére, a kikiáltási árra és annak leszállítására az első árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Folyamatos árverezés intézménye

Végezetül néhány szóban megemlíteném a Vht. azon új rendelkezését, mellyel bevezette a folyamatos árverezés intézményét. Ha a végrehajtást kérő nem vette át az ingatlant a végrehajtó az átvételi ajánlatok megtételére nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül közzéteszi az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményt, valamint az ingatlanról

készült képfelvételt az árverési hirdetések elektronikus nyilvántartásában. Ezen közzétételtől az árverés mindaddig szünetel amíg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árvevő nem kéri felhasználói nevének és jelszavának aktiválását vagy amennyiben a végrehajtást kérő a hirdetés közzétételétől számított 3 hónap elteltével újabb árverés kitűzését nem kérte. Ha az utolsó eredménytelen árverést követően 5 év eltelik és nincs folyamatban újabb kitűzött árverés, vagy egyébként a végrehajtás érdemi befejezésére kerül sor, végrehajtó intézkedik az ingatlan folyamatos árvevése iránti hirdetésnek az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásából történő törlése iránt.

Összegzés

A fentiekben ismertetett jogszabályi előírásokból látható, hogy a jogalkotó célja az új rendelkezésekkel (az országos elektronikus árverési rendszer, - a folyamatos árverési intézmény bevezetésével, a licitküszöb, - az érvényes ajánlati összeg alsó határértékének a korábbihoz képest magasabb százalékos mértékben történő meghatározásával, az árverés tárgyát képező ingó és ingatlan vagyontárgyról fénykép közzétételével), hogy árverési vevőként minél szélesebb tömegek részére lehetővé tegye (az árverési vevők anonimitásának a megtartásával), hogy elektronikus árverés útján ingóságokat és ingatlanokat vásároljanak, elősegítve ezzel az egészséges licitálást, a vagyontárgyak árverési értékesítésénél is piaci értéken történő vételár kialakulását, ezáltal a szabad piaci forgalomban értékesítésre kerülő ingatlanok és ingóságok forgalmi értékcsökkenési tendenciájának a megállítását.

Azon új törvényi előírás mely az adósok árverésen értékesített ingatlanból határidőre történő kiköltözése esetére az árverési értékesítésből befolyó vételár meghatározott %-át adós részére rendeli kifizetni jelentősen elősegítheti adósok önkéntes teljesítését, elkerülve ezzel az ingatlan árverési vevő részére karhatalom útján történő átadási procedúrát, egyidejűleg eredményezheti az árverések iránti érdeklődők számának a növekedését is.