

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

## **A zálogjogosult zálogjogának érvényesítése a végrehajtási eljárásban**

Szerző:

**dr. Dézsi Andrea**

A kézirat lezárva:

Métészalka, 2019. április 9.

## I. Bevezetés

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. évi törvénybe (a továbbiakban: Vht.) 2001. szeptember 1. napjától került beiktatásra a zálogjogosult bekapcsolódásának lehetősége az adós ellen indult végrehajtási eljárásba mind ingóra (Vht. 114/A.§), mind ingatlanra (Vht. 138/B.§) bejegyzett zálogjog alapján.<sup>1</sup> A szabályozás célja az volt, hogy a zálogjogosultnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti kielégítési elsőbbségi joga végrehajtási eljárás során is érvényesüljön, azaz a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshessen. Dolgozatomban be kívánom mutatni a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásban történő érvényesíthetőségének legfontosabb szabályait.

Megállapíthatjuk, hogy a bekapcsolódás engedélyezése mindenképpen egy rendhagyó lehetőség a zálogjogosult részére. A legtöbb esetben ugyanis végrehajtási eljárás akkor indul, ha a végrehajtást kérőnek olyan végrehajtandó határozaton alapuló lejárt követelése van az adóssal szemben, amely marasztalást tartalmaz, jogerős és a teljesítési határidő letelt. A végrehajtási eljárást tehát megelőzi a végrehajtást kérő által indított fizetési meghagyásos eljárás, vagy peres eljárás. Ezen eljárás eredményeként született jogerős fizetési meghagyás, vagy jogerős bírósági határozat alapján indíthat végrehajtási eljárást a végrehajtást kérő az adós ellen. (Ide nem értve természetesen azt az esetet, amikor a közjegyzői okiratot a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el.) Ehhez képest a zálogjogosult bekapcsolódásának engedélyezéséhez nem szükséges, hogy az adós tartozása lejárt legyen. A zálogjogosult pusztán a bejegyzett joga alapján az adóssal szemben egy még le nem járt, adott esetben az adós által szerződészerűen, havonta visszatérően teljesített követelést is érvényesíthet abban az esetben, ha az adóssal szemben egy másik (lejárt és külön eljárásban érvényesített) tartozás miatt végrehajtási eljárás indult, amelyben a zálogtárgyat a végrehajtó lefoglalta. A zálogjogosult kielégítési joga tehát a foglalással a törvény erejénél fogva megnyílik. Ezzel a zálogjogosult nem kerülhet olyan helyzetbe, hogy a követelése le nem járta miatt nem kérheti végrehajtható okirat kiállítását, és mindeközben a zálogjogával biztosított zálogtárgy az

---

<sup>1</sup> Beiktatta 2000. évi CXXXVI. törvény 53. §-a és 70.§-a

adóssal szemben harmadik személy által indított végrehajtási eljárásban értékesítésre kerül, és a befolyt vételárból csak a végrehajtást kérő követelése kerül kielégítésre.<sup>2</sup>

A Vht. hatályos rendelkezései szerint a bekapcsolódás engedélyezésének két konjunktív feltétele van. Az egyik a zálogtárgy lefoglalása, mely ingatlan esetén a végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével valósul meg. A másik pedig az, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem összecszerűségében ne legyen vitatott, önálló zálogjog esetén a jogalap és összecszerűség ne legyen vitatott.

### ***II. 1. A végrehajtó eljárása ingóság lefoglalása esetén***

A gyakorlatban a végrehajtó ingóság lefoglalása után haladéktalanul értesíti azt, akiről valószínűsíthető, hogy a lefoglalt ingóságon zálogjoga áll fenn. Nem helyettesíti az értesítést az árverési hirdetmény kifüggesztése sem.<sup>3</sup>

Speciális szabályokat tartalmaz a Vht. arra az esetre, ha a lefoglalt ingóság vízi vagy légi jármű. A végrehajtó ugyanis lefoglalja a forgalomban való részvételre jogosító okmányokat is, amelyeket a foglalási jegyzőkönyv másolatával együtt megküld a vízi, légi járművek lajstromát, illetőleg nyilvántartását vezető hatóságnak. Utóbbi fogja bejegyezni a jármű lefoglalását a nyilvántartásába. A végrehajtó a megkeresésében arra hívja fel a nyilvántartást vezető hatóságot, hogy tájékoztassa a végrehajtót a vagyontárgyat terhelő jelzálogjog jogosultjának adatairól és a végrehajtási jog bejegyzéséről.<sup>4</sup> A végrehajtó a tájékoztatásból szerez tudomást az értesítendő zálogjogosultokról.

Ugyanígy jár el a végrehajtó a zálogjogi nyilvántartás, illetve a hitelbiztosítéki nyilvántartás adatainak beszerzését követően.<sup>5</sup> A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján tudja megállapítani

---

<sup>2</sup> Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez

<sup>3</sup> EBH2010. 2142.

<sup>4</sup> Vht. 103/A.§ (1) és (2) bekezdés

<sup>5</sup> A 2014. március 15. napja előtt létrejött zálogjogot a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba kellett bejegyezni. A 2014. március 15. napja után létrejött zálogjog a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kerül bejegyzésre. A hitelbiztosítéki nyilatkozatok megtételére, nyilvántartására és a nyilvántartásba történő betekintésre szolgáló informatikai alkalmazást ugyancsak a Magyar Országos Közjegyzői Kamara működteti.

azon vagyontárgyak körét, amelyet zálogjog terhel, illetve tudja értesíteni a zálogjogosultat a törvényes jogai gyakorlására.

## ***II. 2. A végrehajtó eljárása ingatlan lefoglalása esetén***

A végrehajtó az ingatlan lefoglalása után megállapítja az ingatlan becsértékét, melyet a feleken kívül azokkal is közöl, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint föld értékesítése esetén a Nemzeti Földalappal is.<sup>6</sup> Ezzel egyidejűleg arról is tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét a végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

A Vht. a zálogjogosult értesítésénél tartalmaz egy külön kitételt, mely szerint a végrehajtó akkor értesíti a zálogjogosultat a bekapcsolódás lehetőségéről, ha az alapügyben nem végrehajtást kérő. Ez a gyakorlatban kissé megtévesztő lehet. Elképzelhető ugyanis olyan eset, hogy az alapügy végrehajtást kérőjének a már megindult végrehajtással érintett követelésén túl másik követelése is van az adóssal szemben, amely miatt még nem indult végrehajtási eljárás. Méltánytalan is lenne a végrehajtást kérővel szemben, ha például egy jogerős bírósági határozaton alapuló követelése miatt indított végrehajtási eljárásban egy bekapcsolódott zálogjogosult kielégítési elsőbbséget élvezne vele szemben úgy, hogy a végrehajtást kérőnek az adóssal szemben további, zálogjoggal biztosított követelése van, amelyet viszont nem érvényesíthetne bekapcsolódás útján. A végrehajtást kérő tehát ilyen esetben is kérheti a bekapcsolódás engedélyezését. Kérdésként merülhet fel, hogy a végrehajtónak ilyenkor kell-e külön felhívást küldenie a végrehajtást kérőnek a bekapcsolódás lehetőségéről. Álláspontom szerint mindenképpen küldenie kell, hiszen a bekapcsolódás iránti kérelem előterjesztése határidőhöz kötött, így egy kérelem előterjesztése esetén csak a felhívás megküldésének, illetve átvételének igazoltsága esetén tudja vizsgálni a bíróság, hogy a kérelem határidőben került előterjesztésre. Emiatt a végrehajtók részéről különös odafigyelést követel meg adott esetben az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett zálogjogosultak, illetve a bejegyzések részleteinek (milyen követelésre, bejegyzés időpontja) a megvizsgálása. Ha pedig a végrehajtást

---

6 Vht. 140.§ (2) bekezdés

kérő is bekapcsolódott egy további követelése miatt, több bekapcsolódott zálogjogosult esetén közöttük a bekapcsolódás engedélyezésének időpontja alakítja a kielégítési sorrendet.

Sajátos problémát okoz egyes esetekben, ha a végrehajtó előtt az adóssal szemben több végrehajtási eljárás van folyamatban. Előfordult már, hogy a végrehajtó az egyik ügyben lefoglalta ugyan az adós ingatlanát, amely bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a másik végrehajtási ügyben azonban nem foglalta le, a zálogjogosultaknak szóló felhívást viszont mindkét ügyben kiküldte a zálogjogosultnak. Az ingatlan tulajdoni lap szemle másolatából egyértelműen megállapítható, hogy a végrehajtó előtt mely ügyszámon folyamatban lévő végrehajtási eljárásban van lefoglalva az ingatlan, ezért hiába van határidőben előterjesztett kérelme a zálogjogosultnak a bekapcsolódásra, az engedélyezés feltételei nem állnak fenn, mivel az ingatlan nincs lefoglalva, ezzel a zálogjogosult kielégítési joga sem nyílt meg a követelése érvényesítésére. Egy ilyen idő előtt benyújtott kérelem természetesen felvetheti a végrehajtó felelősségét is, hiszen a zálogjogosultnak a kérelme előterjesztésével kapcsolatban jelentős költségei merülhetnek fel, mint az eljárási illeték, illetve a jogi képviselő munkadíja. Utóbbi esetben azonban elvárható a jogi képviselővel eljáró zálogjogosulttól, hogy a végrehajtó felhívása után ellenőrizze az ingatlan-nyilvántartás adatait.

### **III. A bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem előterjesztése**

A kérelmet az értesítés/becsérték közlés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kell bejelenteni a végrehajtónál, aki azt haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak, amely a kérelemről nemperes eljárás keretében dönt, soron kívüli eljárásban.<sup>7</sup> Mivel a Vht. a 15 munkanapos határidővel kapcsolatban nem tartalmazza, hogy az jogvesztő jellegű, a határidő elmulasztása miatt igazolási kérelemnek van helye.

---

7 Vht. 140.§ (6) bekezdés

A bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem végrehajtási eljárás megindítása iránti beadványnak minősül, így az eljárás illetékköteles<sup>8</sup>, az érvényesítendő tökekövetelés 1%-ának megfelelő összegű illetéket kell leróni.<sup>9</sup> A kérelemhez mellékelni kell a követelés alapjául szolgáló okirati bizonyítékokat, leggyakrabban a kölcsönszerződés, jelzálogszerződés, vagy tartozáselismerő nyilatkozat másolatát, illetve az érvényesítendő kamat mértékét igazoló hirdetményt. Ebből és ingatlan esetében a 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatából tudja megállapítani a bíróság, hogy a zálogjogosult kérelmezőnek olyan követelése van az adóssal szemben, amelynek a végrehajtási eljárás során lefoglalt ingatlan a biztosítéka.

#### **IV. A bíróság eljárása**

##### ***IV. 1. A végrehajtás felfüggesztése***

A Vht. 48.§ (2) bekezdésére figyelemmel a bíróságnak a kérelem beérkezését követő 3 munkanapon belül az alapvégrehajtást végzéssel fel kell függeszteni. Erről a bíróság a végrehajtót azonnal értesíti (rövid úton is) a végzés egy példányának megküldésével együtt.

Egy, még Legfelsőbb Bírósági állásfoglalás szerint a végrehajtás felfüggesztésére vonatkozó 3 munkanapos határidő a hiánytalan kérelem beérkezésétől számít. A kérelem beérkezését követően ugyanis a bíróság megvizsgálja, hogy a kérelem nem szorul-e hiánypótlásra. Amennyiben igen, úgy a kérelmezőt a kérelem visszautasítása jogkövetkezményének terhe mellett a hiányok megjelölésével hiánypótlásra hívja fel.<sup>10</sup> Véleményem szerint a végrehajtási eljárásnak a hiánytalan kérelem előtti felfüggesztése is indokolható adott esetben a zálogtárgy veszélybe kerülésével, ugyanakkor a gyakorlatban a végrehajtók a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemnek a bíróságra való

---

<sup>8</sup> A Vht. 114/A.§ (10) bekezdésben foglaltak alapján is.

<sup>9</sup> 1990. évi XCIII. törvény 42.§ (1) bekezdés d) pont, valamint BDT2009. 2055.: A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti kérelem és a végrehajtási lap kiállítására irányuló kérelem az illetékkötelezettség szempontjából két különböző eljárás megindítása iránti beadványnak minősül. E kérelmek alapján indult eljárások önállóan illetékkötelesek, erre irányuló jogszabályi rendelkezés hiányában nincs lehetőség a különböző eljárások illetékének egybeszámítására.

<sup>10</sup> Gyüre Péter: A bírósági végrehajtási eljárás cselekményeinek láncolatát átmenetileg megakasztó jogintézmények, Debreceni Jogi Műhely 2018. évi (XV. évfolyam) 1-2. szám (2018. július 8.), On-line: [http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1\\_2\\_2018/a\\_birosagi\\_vegrehajtasi\\_eljaras\\_cselekményeinek\\_lancolat\\_atmenetileg\\_megakasztó\\_jogintezmenyek/](http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1_2_2018/a_birosagi_vegrehajtasi_eljaras_cselekményeinek_lancolat_atmenetileg_megakasztó_jogintezmenyek/) (letöltés ideje: 2019. április 8.)

beterjesztése után a lefoglalt zálogtárgyra további végrehajtási cselekményeket - helyesen - nem foganatosítanak.

A zálogjogosultak legtöbb esetben a kérelmükre nem rónak le illetéket, gyakran még a jogi képviselővel eljáró felek sem. (Utóbbi esetben a kérelem visszautasításának van helye.) Olyan is előfordul, hogy lerónak ugyan illetéket, de magasabb összegben, mert a tőkekövetelés összegéhez a már lejárt és összegszerűsített kamatkövetelést is hozzászámítják, vagy épp ellenkezőleg, számítási hiba miatt kevesebb összegben róják le az illetéket. Tipikus hiánypótlási ok az okirati bizonyítékok csatolásának hiánya is. A zálogjogosultak egy része a kérelmében levezeti ugyan, hogy mikor milyen szerződésszámmal milyen típusú kölcsönszerződést kötött az adóssal, és kimunkálja, hogy az adósnak mennyi a még fennálló tartozása, ennek igazolásaként azonban okirati bizonyítékot nem csatolnak. Nem ritkán találkozni olyan kérelmekkel is, amelyben még utalás sincs arra (a kérelmezőnek magát zálogjogosultként való megnevezésén túl), hogy a kérelmezőnek az adós mely ingatlanán (esetleg mekkora tulajdoni illetőségén) van bejegyzett zálogjoga. Tény, hogy a zálogjogosult a végrehajtó azon felhívására terjeszti elő a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelmét, mely az adósnak egy konkrét ingatlanán fennálló zálogjoga fennálltára vonatkozik, a zálogjogosultaktól elvárható olyan kérelem benyújtása, amely tartalmazza a kérelem elbírálásához szükséges alapvető feltételek kérelemben való rögzítését.

Gyakran találkozom olyan kérelemmel is, amelyben a kérelmező levezeti, hogy az érvényesített követelést a jogelődétől származtatja, arra vonatkozóan azonban nem terjeszt elő határozott kérelmet, hogy a bíróság a jogutódlást állapítsa meg. Erre adott esetben szintén a bíróságnak kell felhívnia a kérelmezőt, természetesen a jogutódlás megállapításához szükséges okirati bizonyítékok csatolására vonatkozó felhívással együtt. A jogutódlást ugyanis a bíróságnak minden esetben végzéssel kell megállapítania. A zálogjogosult személyében bekövetkezett változás engedményezés folytán akkor is megállapítható, ha az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre a jogosult személye, mivel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:193. § (3) bekezdése szerint az engedményezéssel az engedményesre szállnak át a követelést biztosító zálogjogból és kezességből eredő jogok, valamint a kamatkövetelés is. A jelzálogjog tehát



a törvény erejénél fogva száll át az engedményesre, így nem szükséges a jogosult személyében bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése.<sup>11</sup>

Kivételes esetben változás történhet a zálogjogosulttal szerződött adóstárs/zálogkötelezett személyében is. A bíróságnak ilyen esetben is meg kell állapítania a jogutódlást. Egy konkrét esetben a zálogjogosult abba a végrehajtási eljárásba akart bekapcsolódni, amelynek adója a vele szerződött egyik adóstárs/zálogkötelezett törvényes örököse volt, tulajdoni illetőséget örökölt a zálogtárgyként szolgáló ingatlanból. A jogutódlás megállapításakor azonban ilyen esetben kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a zálogkötelezett tartozásáért az adós/jogutód csak a zálogtárgyon szerzett tulajdoni illetőségével felelt.

#### ***IV. 2. Végrehajtást kérő és adós felhívása nyilatkozattételre***

A felfüggesztést elrendelő végzés jogerőre emelkedését követően a bíróság a zálogjogosult kérelmét és annak mellékleteit azzal a felhívással küldi meg a végrehajtást kérőnek és az adósnak, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül nyilatkozzon arról, hogy a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját és összegszerűségét elismeri-e, illetőleg milyen összegben ismeri el. Fontos megjegyezni, hogy a jogalapot és összegszerűséget nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták.<sup>12</sup>

Ha az adós vagy a végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összegszerűséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a bíróság a kérelmet végzéssel elutasítja. Ez esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő követelését. Mivel a Vht. e körben a valószínűsítést nevesíti, a gyakorlatban problémás lehet annak megítélése, mivel lehet a vitató állítást valószínűsíteni, ez mindig egyedi mérlegelés függvénye. Ha a követelés összegszerűségét a kérelemben foglaltaktól eltérő összegben ismerték el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítés megnyíltának megállapítását.<sup>13</sup>

---

11 BH2007. 157.

12 Vht. 114/A.§ (4) bekezdés

13 Vht. 114/A. § (5) és (6) bekezdés

Bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelmeket elbíráló bírósági titkárként eddig egyetlen alkalommal sem talákoztam olyan esettel, ahol az adós valóban a jogalapot, vagy azösszecszerúséget vitatta volna. Olyanra volt példa, hogy az adós bejelentette, hogy az alapvégrehajtási eljárásban részletfizetést kapott, vagy éppen a bekapcsolódással érintett tartozás szerződés szerű teljesítésére (le nem járt voltára) hivatkozva kérte a bekapcsolódás iránti kérelem elutasítását. Az ilyen jellegű beadványok szinte elenyésző számúak, az esetek 99%-ban sem az adós, sem a végrehajtást kérő nem reagál a bíróság felhívására. A „hallgatásnak” azonban komoly következménye van, ugyanis ha az adós, vagy a végrehajtást kérő a bíróság felhívására nyilatkozatot egyáltalán nem terjeszt elő, vagy nyilatkozik ugyan, de abban a követelés fennállását vagyösszecszerúséget elismerte, az ezzel ellentétes álláspontját később fellebbezésben sem érvényesítheti.<sup>14</sup> Erre a jogkövetkezményre egyébként a bíróság konkrétan fel is hívja az adós és a végrehajtást kérő figyelmét a nyilatkozattételre történő felhívásában.

#### ***IV. 3. A bekapcsolódás engedélyezése***

Ha a követelést nem vitatják, és a bekapcsolódás törvényi feltételei fennállnak, a bíróság végzéssel megállapítja a kielégítési jog megnyíltát, és engedélyezi a zálogjogosult bekapcsolódását az adós ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárásba.<sup>15</sup>

A fentieket összegezve a bíróság az alábbi feltételek konjunktív meglétét vizsgálja:

- az adóssal szemben végrehajtási eljárás van folyamatban
- a zálogjogosult nem végrehajtást kérő (kivéve ha zálogjoga nem a végrehajtható okiratban foglalt követelést biztosítja)
- a zálogtárgyat a végrehajtási eljárás során lefoglalták (ezzel a zálogjogosult kielégítési joga törvény erejénél fogva megnyílik)
- a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja ésösszecszerúsége - önálló zálogjog esetén a jogalap és azösszecszerúség - nem vitatott, és

---

<sup>14</sup> Vht. 114/A. § (9) bekezdés

<sup>15</sup> BDT2013. 2940. Végrehajtási eljárásban a zálogjogosult bekapcsolódását engedélyező határozat kézbesítési vélelemének megdöntése iránt kérelem terjeszthető elő.

- a zálogjogosult nem az adós hozzátartozója, vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>16</sup>

Amennyiben valamely feltétel hiányzik, a bíróság a kérelmet elutasítja. A bekapcsolódás engedélyezése esetén a bíróság végzése a Vht.-ban előírt kötelező tartalmi elemein<sup>17</sup> túl tartalmazza a zálogjogosultnak a bekapcsolódás engedélyezése iránti eljárással összefüggő költségei megállapítását (eljárási illeték, jogi képviselő díja) is, melyet a végrehajtó a végrehajtást kérő végrehajtással felmerülő költségeként hajt be. A bíróság a bekapcsolódást engedélyező végzést kézbesíti a végrehajtást kérőnek, az adósnak, a zálogjogosultnak, illetve a végrehajtnak is.<sup>18</sup>

#### ***IV. 4. A kérelem elutasítása/visszautasítása***

A bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem tipikusan akkor kerül elutasításra (az új Polgári perrendtartás szóhasználata szerint visszautasításra), ha a kérelem elkésett, azt 15 munkanapon túl terjesztették elő, a jogi képviselő beadványa hiányos (például nincs illeték). Hasonlóan alulul a kérelem sorsa, ha a bíróság hiánypótló végzésében foglalt hiányosságát egyáltalán nem, vagy nem teljeskörűen teljesíti a zálogjogosult, ha megszűnt az alapvégrehajtás (például azért, mert az adós teljesített).

A már fent említettek alapján a Vht. 114/A. § (2) bekezdése szerinti összefonódás esetén sem engedélyezhető a bekapcsolódás, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, melynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására gazdálkodó szervezet és tagja között került sor. Ilyen esetekben a bekapcsolódás kifejezetten kizárt.

---

<sup>16</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>17</sup> Vht. 114/A. § (3) bekezdés a)-f) pontjai

<sup>18</sup> Vht. 114/A. § (8) bekezdés

Nincs lehetőség továbbá (a már ismertetett okok miatt) a bekapcsolódás engedélyezésére, ha a zálogjogosult azon követelésére tekintettel akar bekapcsolódni a végrehajtási eljárásba, amelyben ő maga a végrehajtást kéri.

Megjegyeztem már, hogy a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem azt követően terjeszthető elő, hogy a végrehajtó megállapítja az ingatlan becsértékét, és annak megküldésével együtt hívja fel a zálogjogosultat a zálogjogból fakadó igénye érvényesítésére. Ebből következően idő előtti a kérelem, és így visszautasítást von maga után a foglalásról értesítés (becsérték közlés) előtt előterjesztett kérelem is.

Elutasításnak van helye továbbá, ha a követelés jogalapja/összecszerúsége vitatott (mert például nincs közokiratba foglalva a követelés).<sup>19</sup>

#### ***IV. 5. A bekapcsolódás utóélete***

Amennyiben a bekapcsolódás engedélyezése után, de még az alapvégrehajtási ügy befejezése előtt az adóssal szemben újabb végrehajtási eljárás indul, a bekapcsolódás iránt nem kell újabb eljárást indítani, a bekapcsolódás hatálya a további végrehajtásra is kiterjed.<sup>20</sup>

Ha a zálogtárgyat a végrehajtó értékesíti, ingó dolog esetén a bekapcsolódott zálogjogosultnak kielégítési elsőbbsége van a végrehajtást kérővel szemben. Ingatlan, valamint vízi és légi jármű értékesítése esetén a zálogjogosult követelése a különböző tartásdíjak, bér jellegű követelések, valamint az adóssal marasztaló polgári jogi igények kifizetése után kerül kielégítésre.<sup>21</sup>

A bekapcsolódással indult végrehajtási eljárás az alapvégrehajtási eljárás folyamatban létehez kötött, annak befejezésével megszűnik a bekapcsolódás miatt indult eljárás is, de csak a

---

<sup>19</sup> BH2015. 72. A zálogjogosultnak a bekapcsolódás engedélyezése iránti per megindításával nem kell bevárnia a végrehajtási nemperes eljárásban a bekapcsolódás iránti kérelmét elutasító végzés jogerőre emelkedését. Ha a keresetlevelet az említett elutasító végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül benyújtja, megőrzi a végrehajtás 1994. évi LIII. tv. 48. § (2) bekezdése szerinti felfüggesztésének joghatását.

<sup>20</sup> Vht. 114/A. § (11) bekezdés

<sup>21</sup> Vht. 165. § (1) bekezdés a)-d) pontjai

zálogjogosultnak a bekapcsolódás miatt felmerült költségei megtérültét követően.<sup>22</sup> Ez esetben a végrehajtási eljárás a zálogjogosultnak a bekapcsolódással érintett költségei megtérítésére folytatódik tovább. Annak analógiájára, hogy a bekapcsolódással a zálogjogosult csak a zálogtárgyból juthat kielégítéshez, a költségekhez is csak a zálogtárgyból juthat hozzá a zálogjogosult. Ilyen esetben azonban figyelemmel kell lenni az arányosság és fokozatosság elvére, ezért indokolt lehet rövid határidővel a költség önkéntes megfizetésére felhívni az adóst.<sup>23</sup>

Az alapvégrehajtási eljárás megszűnése esetén azonban a zálogjogosult nem indíthat végrehajtási eljárást arra hivatkozva, hogy a bíróság már megállapította a kielégítési jog megnyíltát. Végrehajtási eljárást ez esetben csak az általános szabályok szerint indíthat, helyzete visszaáll az engedélyezés előtti állapotba.

A Vht. nem tartalmaz tételes szabályozást arra az esetre, mi a sorsa a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemnek abban az esetben, ha az alapvégrehajtási eljárás ügyvitelileg befejezésre került, mert például - tipikusan - az adós részére részletfizetés került engedélyezésre. Erre az esetre többféle álláspont alakult ki. Egyes nézetek szerint ilyen esetben is engedélyezni kell a bekapcsolódást. Kérdésként merül fel azonban ennek kapcsán, hogy ki viselje a bekapcsolódással felmerült költségeket, hiszen az adós vállalta és teljesíti a részletekben való törlesztést az alapügyben, így méltánytalan lenne számára a további fizetési kötelezettség megállapítása. Mások szerint az ügyviteli befejezésre tekintettel (szünetelés) a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem elutasításának van helye. Ez a megoldás azonban nem számol azzal az esettel, ha az adós ezt követően nem tesz eleget a részletfizetési kötelezettségének, és a szünetelési ok megszűnik. A végrehajtó újabb bekapcsolódásra történő felhívást már nem adhat ki, a becsértéket sem állapítja meg újból (főszabály szerint), így a zálogjogosultnak nincs lehetősége az igénye végrehajtási eljárás útján történő érvényesítésére, mely a zálogjogosulttal szemben lenne méltánytalan.<sup>24</sup> További alternatíva lehet az alapvégrehajtási eljárás szünetelése esetén arról tájékoztatni a zálogjogosultat, hogy a szünetelés alatt nincs helye a zálogjogosult bekapcsolódásának azzal, hogy a kérelem a

---

<sup>22</sup> Vht. 114/A.§ (12) bekezdés

<sup>23</sup> Bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes eljárási kérdések a Legfelsőbb Bíróság állásponjtjának tükrében, IV/10. pont. Készült 2010. február 19. napján, Budapesten.

<sup>24</sup> Dallos Zoltán: A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) rendelkezéseinek alkalmazása a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) felhatalmazása alapján; <http://www.jogiforum.hu/publikaciok/470> (letöltés ideje: 2019. április 8.)

végrehajtási eljárás folytatása után kerül elbírálásra. Ez a tájékoztatás egyúttal megküldhető a végrehajtónak is azzal, hogy jelentse be a bíróságnak, amennyiben az alapügy folytatódik. Ezt követően fog csak a bíróság dönteni a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemről. Így ha az alapügy a szünetelést követően megszűnik, a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem érdemi elbírálására nem is kerülne sor, és a kérelemre lerótt illeték visszatérítésének lenne helye. Ez a megoldás azonban nyilvánvalóan nem jelentene érdemi befejezést a bíróságok részéről.<sup>25</sup> A fentiek miatt kialakult a bíróságokon egy olyan gyakorlat, mely szerint a bíróság a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem tárgyában indult eljárást az alapvégrehajtási eljárás szünetelése időtartamának leteltéig felfüggeszti. Magam részéről ez utóbbi megoldással értek egyet, és alkalmazom is saját gyakorlatomként, hiszen ezáltal sem az adós, sem a zálogjogosult nem kerül hátrányos helyzetbe, hiszen ha később megszűnik az alapvégrehajtási eljárás, a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem elutasításra kerül (hiszen nincs folyamatban lévő végrehajtási eljárás, amelybe be lehetne kapcsolódni), míg az alapvégrehajtási eljárás továbbfolytatása esetén a bíróság dönteni fog a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemről.<sup>26</sup>

#### ***IV. 6. Felfüggesztés megszüntetése és továbbfolytatás elrendelése***

A bíróság az eljárás befejezéseként a bekapcsolódást engedélyező végzés jogerőre emelkedése után a felfüggesztett alapvégrehajtási eljárás továbbfolytatását rendeli el végzéssel. A bírósági gyakorlat nem egységes azzal kapcsolatban sem, hogy a felfüggesztést megszüntető végzés ellen van-e helye fellebbezésnek. Egyesek úgy vélekednek, hogy olyan súlyú döntésről van szó, amely indokolja a jogorvoslati lehetőség biztosítását, mások amellet érvelnek, hogy azért nincs helye fellebbezésnek, mert a felfüggesztés megszűnése a Vht. törvényi rendelkezésén alapul, és csupán a jogerős döntéshez kapcsolódó járulékos jellegű intézkedés, mérlegelést nem igénylő döntés.<sup>27</sup> Saját gyakorlatomban a felfüggesztés megszüntetéséről rendelkező végzés ellen lehetőséget biztosítok a fellebbezés előterjesztésére, és a másodfokú bíróság sem mondta ki ilyen végzés ellen előterjesztett fellebbezés elbírálása körében, hogy téves volt az eljárásom.

---

<sup>25</sup> Gyüre Péter: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba, *Advocat*, XXI. évfolyam, 2018/3-4. szám, [http://www.miskolciugyvedikamara.hu/files/476/ADVOCAT\\_2018\\_3-4\\_KOMPLETT.pdf](http://www.miskolciugyvedikamara.hu/files/476/ADVOCAT_2018_3-4_KOMPLETT.pdf) (letöltés ideje: 2019. április 9.)

<sup>26</sup> Ezen gyakorlatot támogatta a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2013. május 8. és 10. napján tartott országos tanácskozása is.

<sup>27</sup> Kovács-Hegedűs Vera: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba; *Pro Futuro* 2015/2. szám, On-line: <http://profuturo.lib.unideb.hu/megjelent/html/5698c2c27cde5> (letöltés ideje: 2019. április 8.)

## V. Záró gondolatok

Összességében megjegyezhető, hogy a zálogtárgy lefoglalása esetén a zálogjogosult mindösszesen 1%-os mértékű illeték megfizetése ellenében egy még le nem járt követelést is érvényesíthet az adóssal szemben. A bekapcsolódás engedélyezésével akár az is előfordulhat, hogy a végrehajtási eljárás során fogantatosított árverés útján néhány hónap alatt hozzájut egy olyan követeléshez, amelyet egyébként évek alatt törlesztene csak az adós. A zálogjogosult kielégítési jogának elsőbbsége egyes esetekben azonban mégsem érvényesül teljes körűen. A Vht. által külön nevesített jogcímű követeléseken túl a zálogjogosult akkor sem juthat hozzá követeléséhez (ingó és ingatlan esetén egyaránt), ha a vagyontárgyra már közigazgatási végrehajtási (például adó-végrehajtási) eljárás folyik, és már közzétették az értékesítésről szóló hirdetményt. Ez esetben hiába indul meg a bírósági végrehajtás, az általános szabályoktól eltérően nem kerül sor az ügyek egyesítésére, hanem lefolytatják a közigazgatási végrehajtási eljárást, és csak az esetleg megmaradó összeg kerül a bírósági végrehajtás keretében felosztásra.<sup>28</sup> Külön kiemelés érdemel továbbá, hogy bár a zálogjogosult akkor is kérheti a bekapcsolódás engedélyezését, ha a zálogjoga a végrehajtási jog bejegyzése után került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, kielégítést csak a végrehajtási joggal érintett követelés kiegyenlítése után kaphat.<sup>29</sup> A lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot ugyanis csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.<sup>30</sup>

---

28 Vht. 4.§ (1) bekezdés

29 Vht. 170.§ (3) bekezdés

30 Vht. 138.§ (6) bekezdés

### Felhasznált irodalom:

- Bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes eljárási kérdések a Legfelsőbb Bíróság álláspontjának tükrében, IV/10. pont. Készült 2010. február 19. napján, Budapesten.
- Gyüre Péter: A bírósági végrehajtási eljárás cselekményeinek láncolatát átmenetileg megakasztó jogintézmények, Debreceni Jogi Műhely 2018. évi (XV. évfolyam) 1-2. szám (2018. július 8.), On-line: [http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1\\_2\\_2018/a\\_birosagi\\_vegrehajtasi\\_eljaras\\_cselekményeinek\\_lancolatat\\_atmenetileg\\_megakasztó\\_jogintezmenyek/](http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1_2_2018/a_birosagi_vegrehajtasi_eljaras_cselekményeinek_lancolatat_atmenetileg_megakasztó_jogintezmenyek/) (letöltés ideje: 2019. április 8.)
- Kovács-Hegedűs Vera: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba; Pro Futuro 2015/2. szám, On-line: <http://profuturo.lib.unideb.hu/megjelent/html/5698c2c27cde5> (letöltés ideje: 2019. április 8.)
- Dallos Zoltán: A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) rendelkezéseinek alkalmazása a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) felhatalmazása alapján, <http://www.jogiforum.hu/publikaciok/470> (letöltés ideje: 2019. április 8.)
- Gyüre Péter: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba, *Advocat*, XXI. évfolyam, 2018/3-4. szám, [http://www.miskolciugyvedikamara.hu/files/476/ADVOCAT\\_2018\\_3-4\\_KOMPLETT.pdf](http://www.miskolciugyvedikamara.hu/files/476/ADVOCAT_2018_3-4_KOMPLETT.pdf) (letöltés ideje: 2019. április 9.)

### Jogsabályok jegyzéke:

- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

### Bírói gyakorlat:

- BH2007. 157.



- BDT2009. 2055.
- EBH2010. 2142.
- BH2015.72.
- BDT2013. 2940.