

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Árverés és árverésen kívüli értékesítés a bírósági végrehajtási eljárásban, ingó és ingatlan
vagyon tárgy esetében - egyezőségek és különbségek

A téma kifejtését a bírósági végrehajtás mibenlétének bemutatásával kezdeném. Nézzük meg milyen rendszer, és milyen elvek érvényesülnek a bírósági végrehajtásban.

A bírósági végrehajtás feladata az állam, az igazságszolgáltatás szervezetén belül az, hogy a bíróságok és egyéb szervek határozatai, döntései érvényre jussanak, az igazságszolgáltatás eredményessége és a jogbiztonság megvalósuljon.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) adja legfőbb jogszabályi hátterét.

A végrehajtási törvény szabályozása szerint a bírósági végrehajtás során állami kényszerrel is el kell érní, hogy a pénzfizetésre, illetőleg az egyéb magatartásra kötelezett, az adós teljesítse a kötelezettségét. Az állami kényszer törvényi keretek között elsősorban az adós vagyoni jogait korlátozhatja, kivételesen az adós személyiségi jogait is érintheti¹.

Az állami kényszer megvalósulása során az adós önrendelkezési joga igen csekély mértékű, korlátozott, a jogszabályok keretei között jelentősen behatárolt. Elsősorban vagyoni kényszert, vagyoni jellegű hátrányt jelent.

A kényszerítő erő arra irányul, hogy az adós kötelezettségét - lehetőleg önként - teljesítse. Az adós vagyoni jogai csorbításával próbálja ösztönözni arra, hogy a jogerős bírósági döntés vagy egyéb hatóság határozatában foglalt kötelezettségét minél hamarabb, a legkisebb érdeksérelem nélkül teljesítse.

¹ Vht.5.§ (1) (2) bekezdés

Az állami kényszer érvényesülése az önkéntes teljesítés elmaradása esetén szükségszerű, azonban a törvényi szabályozás az adós jogait is figyelembe veszi, megjeleníti, az adós alapvető jogai még ebben a kényszerítő helyzetben sem sérülhetnek. A létfenntartása nem kerülhet veszélybe, alapvető alkotmányos jogai, munkához való joga nem sérülhet.

A végrehajtás jogi szabályozása szigorúan beépíti a törvénybe a fokozatosság elvét, amely védi az adós jogait.

A végrehajtási eljárásban legfőképpen a vagyoni kényszer jut érvényre, csak nagyon korlátozott mértékben és szigorú törvényi szabályozás betartása mellett van lehetőség a személyi kényszerre.

A törvény szabályai szerint az adós személye elleni kényszercselekményt a bíróság, illetőleg a bírósági végrehajtó intézkedése alapján a rendőrség végzi el. A rendőrség jogosult és köteles mindazokat a kényszerítő intézkedéseket megtenni és kényszerítő eszközöket alkalmazni, amelyek a rendőrségről szóló jogszabályok szerint megtehetőek, illetőleg alkalmazhatók és az adott esetben a végrehajtás eredményes befejezéséhez szükségesek².

A bírósági végrehajtásban érvényesülő legfontosabb alapelvek, a polgári eljárásjogi alapelvek közül kerülnek ki. Ezek a kérelemre történő eljárás, a rendelkezési jog érvényesülése, és a jóhiszemű eljárás elve.

A rendelkezési jog nagyon fontos elv a végrehajtási eljárásban is, az állami kényszer megvalósulása során a végrehajtást kérő önrendelkezési joga tág körű, szinte korlátlan, természetesen a jogszabály keretei között, az adósé pedig ritka esetben megengedett, csekély mértékű, jelentősen korlátozott.

² Vht. 5.§ (3) bekezdés

A fentiekből következik, hogy a bírósági végrehajtás során elsősorban és főszabályként az állami kényszer érvényesül, amely azért szükséges, mert az adós valamely jogerős határozattal megállapított kötelezettségének önként nem tett eleget.

Az egyik oldalon áll a végrehajtást kérő gyakorlatilag korlátlan rendelkezési joggal, a másik oldalon pedig az adós, akinek a rendelkezési joga jelentősen korlátozott. Az adós vagyoni kényszer alatt áll és a törvény szükség esetén még a személyi kényszer alkalmazását is lehetővé teszi vele szemben.

A jogalkotónak azonban nem célja, érdeke az adós nagyfokú, fölösleges vagyronvesztése, ezért van olyan jogintézmény is a végrehajtási törvényben, amely az adós részére lehetőséget ad arra, hogy szinte maga tegye pénzzé egyes vagyontárgyait, hogy kifizesse tartozásait, persze, már a végrehajtási eljárás keretein belül.

A törvény lehetővé teszi az árverésen kívüli, de árverés hatályával történő értékesítést, a végrehajtási eljárás keretein belül.

Ebben az esetben az adós és a végrehajtást kérő együttes rendelkezési joga jelenik meg, a törvényben meghatározott feltételek megvalósulása esetén.

A feltételek konjunktívak, együttesen kell megvalósulniuk, ezek magvalósulása hiányában nem alkalmazható az árverésen kívüli értékesítés.

A végrehajtási törvényben főszabály a fokozatosság elvének betartása, mely szerint a bírósági végrehajtás során a pénzkövetelést elsősorban a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt, az adós rendelkezésére álló összegből, ha ez nem lehetséges, az adós munkabéréből kell behajtani. Ha előre látható, hogy a követelést a munkabéréből, illetőleg a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegből nem lehet viszonylag rövid 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 ki³.

Főszabályként a törvényben meghatározott sorrendben lehet a végrehajtást foganatosítani, a végrehajtást kérő rendelkezési joga pedig széles körű.

A sorrend betartása nagyon fontos, de a szigor feloldására is lehetőséget ad a törvény, amikor megengedi az árverésen kívüli értékesítést, akár ingó, akár ingatlan vagyon tekintetében.

A fokozatosság elve és az adós érdeke sem sérül, mert az árverésen kívüli értékesítés esetén fölösleges vagyonvesztés nélkül, rövid időn belül tud teljesíteni.

Nem ritka az a helyzet, amikor a követelés egyébként is nem túl hosszú időn belül kiegyenlítődne, de az adós valamely egyéb érdekének a sérelme következne be ezáltal. A nem kívánt sérelem - ilyen lehet a munkabérre kiadott letiltás, amely munkahelyi presztízsveszteséssel járhat - elkerülése miatt a fokozatosság szigorú betartása helyett maga az adós választja és - élve a jogszabály adta lehetőséggel - kezdeményezi a lefoglalt ingó vagy ingatlan vagyonának árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő értékesítését.

Az adós hozzájárulása nélkül az árverésen kívüli értékesítés nem valósulhat meg, tehát az állami kényszer alkalmazása helyett - igaz már a végrehajtási eljárásban - az adós rendelkezési joga is igen széles körben érvényesülhet.

A bírósági végrehajtásban négy éve végzett munkám során ezzel a jogintézménnyel a gyakorlatban csak elvétve, indokolatlanul ritkán találkoztam. Ez a tény indított arra, hogy megpróbáljam bemutatni, összehasonlítani, az árverésen kívüli értékesítést és az árverést.

³ Vht. 7. § (1)-(2) bekezdés

Számba véve az egyezőségeket és a különbségeket, rávilágítva ezzel arra, hogy méltatlanul kevés esetben élnek ezzel a lehetőséggel a végrehajtásban érintettek, azonban az árverésen kívüli értékesítés előnyeit megvilágítva remélhetőleg több esetben fogják igénybe venni e jogintézményt az érdekeltek.

Nézzük először az ingó, majd az ingatlan vonatkozásában az árverésen kívüli értékesítés egyező és különböző szabályait.

A Vht. 133. §-a az ingó árverésen kívüli értékesítését a következőképpen szabályozza.

- (1) A végrehajtó az ingóságot a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el.
- (2) Ha az (1) bekezdés szerinti értékesítésből befolyó vételárból a végrehajtási eljárás költsége és valamennyi végrehajtást kérő - ideértve a végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultakat is - követelése előreláthatólag kielégíthető, az árverésen kívüli eladáshoz nem szükséges a végrehajtást kérők beleegyezése. Ebben az esetben a végrehajtó az ingóságot az adós által megjelölt személynek az adós által megállapított becsértéken adja el.
- (3) Az adós foglalkozásának gyakorlásához nélkülözhetetlen gépjármű nem adható el árverésen kívül, ha a vételárból a végrehajtás előrelátható költsége és az adósnak a 170/A. § (1) bekezdése szerint járó összeg nem fedezhető.

(A természetes személy adós foglalkozásának gyakorlásához nélkülözhetetlen gépjármű értékesítéséből befolyt vételárnak a végrehajtási költségek kielégítése után fennmaradó részéből a miniszternek az adópolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben kiadott rendeletében foglalt összeg az adóst illeti meg, a fennmaradó összeg fordítható a követeléseknek - a 165-168. § szerint történő - kielégítésére.)

(4) Árverésen kívüli eladásra az árverés megkezdéséig van lehetőség. Elektronikus árverés tartása esetén az ingóság a licitnapló automatikus lezárásáig eladható árverésen kívül, de csak a licitnaplóban közzétett vételi ajánlat összegénél magasabb vételárért, kivéve a (2) bekezdésben foglalt feltételek mellett történő eladást, melyre a közzétett vételi ajánlattal megegyező vagy annál alacsonyabb vételáron is lehetőség van.

Egyező a Vht. szabályozása az árverés és az árverésen kívüli értékesítés vonatkozásában, az alábbi kérdésekben:

1./ Az árverésen sem személyesen, sem megbízottja, vagy képviselője útján nem árverezhet, az ingóságot közvetve sem szerezheti meg a végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, annak tagja és alkalmazottja, ezek közeli hozzátartozója és élettársa, a végrehajtást fogantatosító bíróság állományába tartozó személy, az adós⁴.

2./ A vételárat azonnal ki kell fizetni⁵.

3./ Az engedély alapján birtokban tartható ingóság (lőfegyver, mérge, radioaktív anyag stb.) sem árverésen, sem árverésen kívül nem értékesíthető, azt a végrehajtó az adott dolog forgalmazására jogosult személynek, gazdálkodó szervezetnek adja át bizományi értékesítés céljából a legkisebb vételár, a becsérték meghatározásával⁶.

4./ Az árverésről és az árverésen kívüli értékesítésről is **a végrehajtó jegyzőkönyvet készít, és ebben feltünteti:**

- a felek és jelen lévő érdekeltek nevét, lakóhelyét, a végrehajtó és a jogi képviselő nevét és

⁴ Vht. 123.§ (2) bekezdés

⁵ Vht. 125.§ (1) bekezdés

⁶ Vht. 127/A. § (1) bekezdés

- irodájának címét,
- az eljárás helyét és idejét,
 - a végrehajtandó követelés jogcímét és összegét,
 - a végrehajtást elrendelő bíróság (hatóság) megnevezését, továbbá a végrehajtható okirat megnevezését és ügyszámát,
 - a végrehajtási cselekmény leírását,
 - a felek és érdekeltek kérelmét és észrevételeit⁷,
 - az elárverezett, vagy árverésen kívül értékesített ingóságot, becsértékét és árverési vételárat,
 - az árverési vevő, vagy a vevő nevét és a személyazonosításra szolgáló okmányának számát, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a nevét és székhelyét; az árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő is aláírásával látja el.

A jegyzőkönyv másolatát kézbesíteni kell a feleknek és az árverési vevőnek (vevőnek), vízi vagy légi jármű esetén a nyilvántartó hatóságnak is, továbbá meg kell küldeni - a romlandó dolog árverésének esetét kivéve - az állami adóhatóságnak.

A végrehajtó a magánszemély árverési vevő (vevő) lakóhelyét feljegyzi, és a feljegyzést az iratok között zárt borítékban helyezi el; arról csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró, és az ingóságot nyilvántartó hatóság, továbbá az állami adóhatóság részére ad felvilágosítást⁸.

⁷ Vht. 35.§

⁸ Vht 128. § (1) bekezdés

5./ Az árverésen eladott ingóságon az árverési vevő a vételár kifizetésével tulajdonjogot szerez. Ha az árverést megsemmisítették, ez a jóhiszemű árverési vevőnek a törvény szerint megszerzett tulajdonjogát nem érinti⁹.

Az árverésen kívüli értékesítésre nem alkalmazhatóak a Vht. árverésre vonatkozó alábbi szabályai:

1./ Ha a dolgot nem sikerült értékesíteni, 45 nap elteltével a végrehajtó a vételárat 15 napos határidőkkel fokozatosan a becsérték 35%-ára szállíthatja le.

2./ Ha az értékesítés sikertelen, nincs helye a végrehajtást kérő által történő átvételnek, az ingóságot vissza kell adni az adósnak.

3./ Az árverésen kívüli értékesítés esetén nem kell kiállítani árverési hirdetményt, így nem kell megküldeni a feleknek, az árverés helye szerinti jegyzőnek. Nem kell kifüggeszteni a bíróság, illetve az árverés helye szerinti polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, illetve közzétenni sem kell az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

4./ A végrehajtást kérőnek nincs joga követelése és járulékai erejéig készpénzfizetés nélkül venni, feltéve, hogy az ingóságot csak az ő követelése fejében foglalták le, illetőleg a többi végrehajtást kérő, a bekapcsolódott zálogjogosult is hozzájárult¹⁰.

5./ Az első árverésen el nem adott ingóságot második árverésen is lehet értékesíteni.

Összegezve a fenti pontokba szedett egyezőségeket és különbségeket, az alábbiak a leglényegesebbek:

⁹ Vht. 127.§

¹⁰ Vht. 126.§ (1) bekezdés

Az árverésen kívüli eladásnál nem lehet alkalmazni az árverésre, mint sajátos végrehajtási értékesítési módra vonatkozó eljárási rendelkezéseket. Ilyenek konkrétan az árverés lefolytatására, az árverési hirdetményre vonatkozó szabályok. Nem alkalmazható az sem, hogy az adós meghatározhatja az ingóságok árverezésének sorrendjét, és az sem, hogy a végrehajtást kérőnek joga van követelése és járulékai erejéig az árverésen készpénzfizetés nélkül venni. Első sikertelen árverés után második árverés lehetséges.

Azok a rendelkezések azonban, amelyek a felek és az eljárásban részt vevők jogait és kötelezettségeit állapítják meg, irányadóak.

Az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni kell, azzal az eltéréssel, hogy a vételárat a felek, illetve az adós állapítják meg. Az árverésen kívüli eladásról tehát jegyzőkönyv készül az árverési jegyzőkönyv mintájára, a vevő ezzel bizonyítja a megszerzett tulajdonjogát, amelyet eredeti szerzőmóddal szerez meg, ugyanúgy, mint árverés esetén. Az árverési vétel hatálya azt jelenti, hogy az árverésen kívüli értékesítés esetén a jogkövetkezmények azonosak az árverési vétellel.

Az értékesítéssel az adós tulajdonjoga mindkét esetben megszűnik, az ingóságon az árverési vevő szerez tulajdonjogot.

Az ingóság árverésen kívüli eladására még az első sikertelen árverés után kitűzött második árverés megkezdéséig is van lehetőség.

Árverés és árverésen kívüli értékesítés esetén is azonnal ki kell fizetni a vételárat, annak megfizetésére sem a végrehajtó, sem a végrehajtást kérő nem adhat halasztást.

Az adós és a végrehajtást kérő csak a vevő személyét és a vételárat határozhatja meg.

Konkrét ügyeket vizsgálva, a gyakorlatban ez a következőképpen valósul meg:

Az adós vagy a végrehajtást kérő benyújt egy írásbeli szándéknyilatkozatot meghatározott ingóság árverésen kívüli értékesítésére.

Ez a nyilatkozat leginkább egy teljes bizonyító erejű magánokirat a gyakorlatban, amelyben a vevő is nyilatkozik vételi szándékáról és magáról a felajánlott vételárról is.

A végrehajtó ennek megküldésével megnyilatkoztatja azokat a feleket és érdekelteket, akiknek a Vht. alapján bele kell egyezniük az árverésen kívüli értékesítésbe. Valamennyi beleegyező nyilatkozat beérkezése után az alábbi mintára készül árverési jegyzőkönyv érdemi része:

XY - név, lakcím - végrehajtást kérőnek, XY - név, lakcím - adós ellen XXX szám alatt folyamatban lévő végrehajtási ügyében az 1994. évi LIII. törvény 103. § (3) bekezdése alapján alulírott végrehajtó lefoglaltam az adós tulajdonát képező XXX forgalmi rendszámú XXX típusú XXX alvázszámú XXX motorszámú gépjárművet 3.300.000,- forint becsértéken. Az adós és a végrehajtást kérő, valamint XYZ - név, lakcím - mint vevő a Vht. 133. §-a értelmében előzetesen megállapodtak, a lefoglalt gépjármű árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő értékesítéséről oly módon, hogy az árverési vevő és az adós 2011. február 1. napján kelt jognyilatkozatukban a lefoglalt gépjárműnek az árverésen kívüli értékesítés összecszerűségét 2.000.000,- forintban határozták meg. A végrehajtást kérő a végrehajtóhoz 2011. február 15. napján érkezett nyilatkozatában a lefoglalt gépjármű árverésen kívüli értékesítéséhez, a megjelölt vevőnek, a megjelölt vételáron hozzájárult. A fentiek alapján a lefoglalt és fent megjelölt gépjárművet a vevő a mai napon árverésen kívül, de árverési vétel hatályával a Vht. 133.§-a értelmében 2.000.000,- forintért megvásárolta. Az árverési jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg a 2.000.000,- forint vételárat az alulírott önálló bírósági végrehajtóhoz nyugta ellenében az árverési vevő megfizette, így a felek akaratával összhangban a lefoglalt gépjármű tulajdonjogát a Vht. 127. §-a alapján a vevő megszerezte.

Ingtalan árverésen és árverésen kívüli értékesítése

Az ingatlan árverésen kívüli értékesítését a Vht. 157.§-a az alábbiak szerint szabályozza:

- (1) A végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el.
- (2) Ha az (1) bekezdés szerinti értékesítésből befolyó vételárból a végrehajtási eljárás költsége és valamennyi végrehajtást kérő - ideértve a végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultakat is - követelése előreláthatólag kielégíthető, és az ingatlanra vonatkozólag más érdekeltnek nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga, az árverésen kívüli eladáshoz nem szükséges a végrehajtást kérők beleegyezése. Ebben az esetben a végrehajtó az ingatlant az adós által megjelölt személynek az adós által megállapított becsértéken adja el.
- (3) Ha az ingatlanra vonatkozólag más érdekeltnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett - a 137.§-ban fel nem sorolt - joga van, az árverésen kívüli eladáshoz az ő beleegyezése szükséges.
- (4) Az ingatlan - az (5) bekezdésben foglalt eltéréssel - az árverés megkezdéséig adható el árverésen kívül.
- (5) Vételi ajánlat licitnaplóban történő közzétételét követően az árverésen kívüli eladásra akkor van lehetőség, ha a felajánlott vételár magasabb a közzétett vételi ajánlat összegénél, kivéve a (2) bekezdésben foglalt feltételek mellett történő eladást, melyre a közzétett vételi ajánlattal megegyező vagy annál alacsonyabb vételáron is lehetőség van.
- (6) Árverésen kívüli eladás esetén az erről szóló jegyzőkönyvre megfelelően alkalmazni kell az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat¹¹.

¹¹ Vht. 157.§

Egyező a Vht. szabályozása az árverés és az árverésen kívüli értékesítés esetében is az alábbi kérdésekben:

1./ Az árverésen sem személyesen, sem megbízottja, vagy képviselője útján nem árverezhet, az ingóságot közvetve sem szerezheti meg a végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, annak tagja és alkalmazottja, ezek közeli hozzátartozója és élettársa, a végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy, az adós¹².

2./ A végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik:

- a telki szolgálatom,
- a közérdekű használati jog,
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,
- 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 teljesítették¹³. Az itt fel nem sorolt, az ingatlant terhelő minden más jog, a jelzálogjog is az értékesítéssel a törvény erejénél fogva megszűnik.

¹² Vht. 123.§ (2) bekezdés

¹³ Vht. 137. § (1) bekezdés

3./ 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 a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi.

A vételár előleggel csökkentett összege után az esedékesség napjától a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot kell fizetni, amely a végrehajtás során befolyt összeget növeli¹⁴.

4./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 eleget tevő adóst megillető összeg kivételével - visszatarthatja a vételárat, illetőleg azt a részét, amely a jelzálogos hitelező követelésének kielégítéséhez szükséges¹⁵.

5./ Az árverésről és az árverésen kívüli értékesítésről is a végrehajtó árverési jegyzőkönyvet készít, és ebben feltünteti:

- a felek és jelenlévő érdekeltek nevét, lakóhelyét, a végrehajtó és a jogi képviselő nevét és irodájának címét,

- az eljárás helyét és idejét,

¹⁴ Vht. 149.§

¹⁵ Vht. 151.§

- a végrehajtandó követelés jogcímét és összegét,
- a végrehajtást elrendelő bíróság (hatóság) megnevezését, továbbá a végrehajtható okirat megnevezését és ügyszámát,
- a végrehajtási cselekmény leírását,
- a felek és érdekeltek kérelmét és észrevételeit¹⁶,
- az elérvezett ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási adatait, lakott vagy beköltözhető állapotban történt értékesítését, a kikiáltási árat, azt, hogy a legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat összegére mely szabályok vonatkoztak, és az árverési vételárat,
- az árverési vevő nevét, személyazonosító adatait, lakóhelyét, illetőleg székhelyét.

6./ Az árverési jegyzőkönyv másolatát kézbesíteni kell a feleknek és azoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

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,
- az ingatlanügyi hatóság részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett¹⁷.

¹⁶ Vht. 35.§

¹⁷ Vht. 153.§

7./ 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 ingatlan után járó bérösszeg (haszonbér) az árverési vevőt az árverés utáni legközelebbi esedékességi időponttól illeti meg, feltéve, hogy az árverési vevő az árverésről a bérlőt (haszonbérlőt) ez előtt az időpont előtt értesítette. Az értesítés elmulasztásából vagy a késedelmes értesítésből eredő kár az árverési vevőt terheli¹⁸.

Az árverésre vonatkozó szabályok közül nem kell alkalmazni az árverésen kívüli értékesítésre az alábbiakat :

1./ Az árverésre vonatkozó eljárási szabályokat nem kell alkalmazni.

2./ Az árverésen kívüli értékesítés esetén nem kell kiállítani árverési hirdetményt, így nem kell megküldeni a feleknek, az árverés helye szerinti jegyzőnek. Nem kell kifüggeszteni a bíróság, illetve az árverés helye szerinti polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, illetve közzétenni sem kell az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

Összegezve a fent pontokba szedett egyezőségeket és különbségeket az alábbiak a leglényegesebbek:

Az ingatlan árverésen kívüli eladása esetén alkalmazandók a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó szabályai, persze az árverésen kívüli eladás jogi természeté alapján kimondottan az árverés kitűzéséhez és lefolytatásához kapcsolódóak értelemszerűen nem alkalmazandók.

¹⁸ Vht. 154.§

Az árverésen kívüli értékesítésre nem kell alkalmazni az árverésre vonatkozó szabályok közül azt, hogy ingatlan árverése esetén csak az árvevő, aki árverési előleget helyez letétbe a végrehajtónál, az árverési előleg az ingatlan becsértékének 10 %-a.

Ingatlan esetén a kikiáltási ár a becsérték 50%-ának megfelelő összegre szállítható le. Kivétel a lakóingatlan ebben az esetben, amennyiben az adósnak egyetlen lakóingatlana van és a végrehajtás elrendelését megelőző 6. hónaptól kezdve az árverés napjáig folyamatosan abban lakik, akkor csak a becsérték 70%-áig lehet leszállni.

A végrehajtó az árverési előleget köteles beszámítani az árverési vételárba, a többi árvevő által adott előleget azonnal vissza kell adni, melyet az érdekelt az árverési jegyzőkönyv aláírásával ismer el.

Egyező az árverés és az árverésen kívüli értékesítés esetén is az, hogy nem kell azonnal megfizetni a vételárat, arra az árveréstől számított 15 nap áll rendelkezésre.

Amennyiben jogorvoslattal éltek az árverés ellen, akkor a bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül kell megfizetni. A végrehajtó a 15. napon túl is adhat legfeljebb 2 havi halasztást, tehát a 15. napon túl még 2 hónap, jogorvoslat esetén a jogerőtől számított 2 hónap halasztás engedélyezhető.

Ha a teljes vételárat megfizette az árverési vevő és az árveréstől 30 nap eltelt, a végrehajtó átadja az árverési vevőnek az ingatlant. Az átadás módja az, hogy a végrehajtó közli, melyik időponttól kezdve jogosult a tulajdonjogából eredő jogainak érvényesítésére a vevő.

A telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát is terheli, ezért az említett jogok

jogosultjait az árverésen kívüli eladás következtében nem éri joghátrány, így nincs szükség a beleegyezésükre. Nincs szükség azoknak a beleegyezésére sem, akiknek a joga az ingatlan-végrehajtási értékesítés esetén megszűnik.

Az ingatlan árverésen kívüli értékesítéséhez azonban szükség van azoknak a beleegyezésére, akiknek az ingatlanon:

- pénzkövetelés biztosítására irányuló végrehajtási joga,
- zárlatra vonatkozó joga,
- bűnügyi zárlatra vonatkozó joga,
- tulajdonjoga, (A közös tulajdonban levő ingatlan árverésen kívüli eladásában az adósnak nem minősülő tulajdonostársak beleegyezése szükséges.)
- jelzálogjoga állt fenn. (Ha a zálogjogosult nem kapcsolódik be a végrehajtási eljárásba.)

Az árverésen a vevő a zálogtárgy tulajdonjogát jelzálogmentesen szerzi meg.

Egyedül az adós kívánságára történő árverésen kívüli értékesítés esetén feltétel az is, hogy az ingatlanra vonatkozóan a feleknek és a zálogjogosultakon kívül más érdekelteknek ne legyen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga.

Azok a jogok, amelyek az ingatlan árverése vagy mindkét fél kívánságára történő árverésen kívüli eladás esetén megszűnnek, akadályát jelentik annak, hogy a végrehajtó az ingatlant egyedül az adós kívánságára árverésen kívül adja el.

Az árverésen kívüli eladásról olyan jegyzőkönyvet kell készíteni, mint az ingatlan árverésről, mert a vevő ezzel bizonyítja a megszerzett tulajdonjogát.

Konkrét ügyeket vizsgálva a gyakorlatban ez a következőképpen valósul meg:

Az adós, vagy a végrehajtást kérő benyújt egy írásbeli szándéknyilatkozatot meghatározott ingatlan árverésen kívüli értékesítésére.

Ez a nyilatkozat leginkább egy teljes bizonyító erejű magánokirat a gyakorlatban, amelyben a vevő is nyilatkozik vételi szándékáról és magáról a felajánlott vételárról is. A gyakorlatban ez a személy pl. lehet egy elővásárlásra jogosult földszomszéd.

A végrehajtó ennek megküldésével megnyilatkoztatja azokat a feleket és érdekelteket, akiknek a Vht. alapján bele kell egyezniük az árverésen kívüli értékesítésbe. Valamennyi beleegyező nyilatkozat beérkezése után az alábbi mintára készül árverési jegyzőkönyv érdemi része.

XY - név, lakcím - végrehajtást kérőnek, XY - név, lakcím - adós ellen XXX szám alatt folyamatban lévő végrehajtási ügyében az 1994. évi LIII. törvény 103. § (3) bekezdése alapján lefoglaltam az adós tulajdonát képező XXX helyrajzi számú ingatlant. Az adós és a végrehajtást kérő, valamint XYZ - név, lakcím - mint vevő a Vht. 157.§-a értelmében előzetesen megállapodtak a lefoglalt ingatlan árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő értékesítéséről oly módon, hogy az árverési vevő és az adós 2011. február 1. napján kelt jognyilatkozatukban a lefoglalt ingatlannak az árverésen kívüli értékesítés összegszerűségét 2.000.000,- forintban határozták meg. A végrehajtást kérő a végrehajtóhoz 2011. február 15. napján érkezett nyilatkozatában a lefoglalt ingatlan árverésen kívüli értékesítéséhez, a megjelölt vevőnek, a megjelölt vételáron hozzájárult. A fentiek alapján a lefoglalt és fent megjelölt ingatlant a vevő a mai napon árverésen kívül, de árverési vétel hatályával a Vht. 157.§- a értelmében 2.000.000,- forintért megvásárolta. Az árverési jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg a 2.000.000,- forint vételárat az alulírott önálló bírósági végrehajtóhoz nyugta ellenében

az árverési vevő megfizette. A tulajdonjog átvezetése iránt - annak megnyíltakor - az illetékes földhivatalnál intézkedem az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Az árverésen kívüli értékesítés előnyei az árveréssel szemben:

Az árverésen kívüli értékesítéssel a felek szabad rendelkezési joga érvényesül. A felek erre irányuló szándéknyilatkozata esetén a végrehajtó csak azt vizsgálhatja meg, hogy van-e helye árverésen kívüli eladásnak, az értékesítés feltételei tekintetében azonban kötve van a felek nyilatkozatához. Az árverésen kívüli értékesítés feltétele, hogy az adós és valamennyi végrehajtást kérő is kérje a végrehajtótól. Közösen kéri az adós és a végrehajtást kérő, vagy pedig az egyik fél kezdeményezi és a másik fél ahhoz hozzájárul.

Közösen kell meghatározni azt a személyt, akinek a részére el kívánják adni a vagyontárgyat és meg kell határozni a becsértéket, vagyis a vételárat is. Egyedül az adós kívánságára is van lehetőség árverésen kívüli értékesítésre. Amennyiben az adós olyan vételáron tudja eladni az ingóságot, hogy az a teljes követelést és a végrehajtási költségeket is fedezi, arra is van lehetősége, hogy egyedül az általa megállapított vételáron és az általa megjelölt személy részére adja el a végrehajtó a vagyontárgyat. Ebben az esetben a végrehajtást kérő és a zálogjogosult beleegyezése sem szükséges ilyenkor.

Az értékesítés árverésen kívül, de az árverés hatályával történik. Ez az értékesítés azt jelenti, hogy az adós tulajdonjoga megszűnik, és a vevő ugyanúgy szerez tulajdonjogot, mint az árverési vevő.

Tulajdonképpen az történik, hogy a végrehajtást kérő és az adós megegyezése alapján a végrehajtó a kijelölt árverési vevőnek adja el az ingó, vagy ingatlan vagyontárgyat, és nem vizsgálhatja a mögöttes okokat. Ha ezt a szándékukat a felek bejelentették, foganatosítja a cselekményt és jegyzőkönyvben rögzíti az értékesítést.

Az árverésen kívüli értékesítés esetén a végrehajtó személye a garancia, hogy a befolyt összeget a követelés kielégítésére fordítják.

A végrehajtó nem hivatalból dönt az értékesítés ezen formája mellett, hanem a felek gyakorolják rendelkezési jogukat, a végrehajtó a felek által előterjesztett kérelemtől nem térhet el.

Valamennyi, a végrehajtási eljárásban érdekelt fél számára előnyös. A tulajdonszerzést nem szerződés, hanem az árverési jegyzőkönyv igazolja. Az a körülmény, hogy az adós és a végrehajtást kérő kijelölheti a vevő személyét és meghatározhatja a becsértéket, nem jelenti az adós rendelkezési jogának teljes felelédését, nem változtat az értékesítés kényszer jellegén, sem a szerzés módján.

Lényeges és az adós számára jelentős különbség, hogy nem kell az árverésen kívüli értékesítésről hirdetményt kiállítani, és azt nem kell megküldeni, kifüggeszteni, közzétenni az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

Az adós szempontjából ez kedvező, hiszen nem kell „nagy dobra verni” azt, hogy a vagyontárgyát végrehajtási eljárás keretében értékesítik.

Az árverés kényszereladás a legnagyobb vételárat ajánló számára. Ingatlanra csak az árverezhet, aki árverési előleget helyez letétbe a végrehajtónál. Akár ingó, akár ingatlan árverésénél a törvény lehetőséget ad arra, hogy a kikiáltási árat jóval a becsérték alá szállítsa le a végrehajtó.

Az árverésen kívüli értékesítés esetén ezek sem érvényesülnek, sem árverési előleg, sem leszállítás nincs, a felek határozzák meg a vételárat.

Ha a végrehajtó a vagyontárgyat árverésen kívül adta el, a hatálya ugyanaz, mint az árverési vételé. A vevő a végrehajtóval kerül jogviszonyba, neki fizeti ki a vételárat, és a végrehajtó utalja ki a befolyt

összeget az arra jogosultaknak. Sem az adós, sem a végrehajtást kérő nem kerül jogviszonyba a vevővel.

Az ügy ésszerű határidőn belül történő elintézése, az eljárás hatékonyságának előmozdítása érdekében az adós a végrehajtási eljárás keretein belül szinte maga értékesíti egyes vagyontárgyait, hogy kifizesse tartozásait.

Összegzés:

A bírósági végrehajtási eljárással érintett személyeknek általában - a jogszabály kellő ismeretének hiányában - a végrehajtás foganatosításával kapcsolatban csak a klasszikus végrehajtási módok jutnak eszükbe (letiltás, árverés).

Az állami kényszer azonban sokkal kisebb érdeksérelem okozása nélkül is eredményre vezethetne, amennyiben a végrehajtási eljárás szereplői a törvényi szabályozás kellő ismerete mellett az árverési vétel hatályával, de árverésen kívüli értékesítés lehetőségét kihasználnák.

A hatályos jogi szabályozásból kitűnik a jogalkotó jó szándéka, ugyanis jelentős lehetőséget kínál az állami kényszer enyhítésére, amely arra mutat, hogy a jogalkotónak nem érdeke az adós nagyfokú, fölösleges vagyronvesztése.

A végrehajtási jog szélesebb körű ismerete a végrehajtási eljárások eredményességét növelné, és a fölösleges érdeksérelmek csökkenését vonná maga után.

Felhasznált jogszabályok: A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény

A polgári törvénykönyvről szóló 1954. évi IV. törvény

Felhasznált irodalom: Kommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez

Dr. Balogh Olga A megújult végrehajtási jog

Dr. B. Korek Ilona

Császti Ferenc

Dr. Juhász Edit

Kisvárdra, 2013. január 7.

Dr. Dicső Gáborné dr. Harsányi Beáta