

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlan becsértéke ellen benyújtott végrehajtási kifogás elbírálása

Szerző:

dr. Domonkos Gyöngyi

2014. november 20.

Becsérték kifogás

A végrehajtási kifogás az önálló bírósági végrehajtó vagy törvényszéki bírósági végrehajtó jogszabálysértő eljárási cselekményének, illetve mulasztása által okozott jog- és érdekséremlmek orvoslására szolgáló bírósági jogorvoslati eljárás, amelynek a szabályait a bírósági végrehajtásról szóló 1994. LIII. törvény (továbbiakban Vht.) tartalmazza. A Vht. 217. § (1) bekezdése szerint: „A végrehajtónak a végrehajtási eljárás szabályait és a végrehajtási kifogást előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása (a továbbiakban együtt: intézkedése) ellen a fél vagy más érdekelt végrehajtási kifogást (a továbbiakban: kifogás) terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz.” A végrehajtási kifogás egyik speciális formája az ingatlan becsértékének megállapítása iránt benyújtott végrehajtási kifogás.

A Vht. 140. § (7) bekezdése értelmében a végrehajtó becsérték megállapításával szemben végrehajtási kifogásnak van helye, mely esetben a bíróság állapítja meg az ingatlan becsértékét. A becsérték kifogásra ugyanúgy alkalmazni kell a végrehajtási kifogásra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket - azonban a természetéből adódó eltérésekkel. A végrehajtási kifogás benyújtásának egyik feltétele, hogy 15 napos határidőben belül kell benyújtani a végrehajtónál, a Vht. 217. § (4) bekezdése értelmében a kifogásban meg kell jelölni a kifogásolt végrehajtói intézkedést, és azt, hogy a kifogást előterjesztő az intézkedés megsemmisítését vagy megváltoztatását milyen okból, mennyiben kívánja, meg kell jelölni, hogy a végrehajtó intézkedésével milyen törvénysértést követett el, végül az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 43. § (8) bekezdése értelmében az előterjesztő félnek le kell rónia a végrehajtási kifogás illetékét, amely 15.000,- forint.

A legfontosabb különbség a végrehajtási kifogás és a becsérték kifogás között az, hogy becsérték kifogásnál a végrehajtó részéről nem kell jogszabálysértésnek fennállnia ahhoz, hogy azt a bíróság érdemben elbírálja, valamint az, hogy a kifogás előterjesztésével együtt letétbe kell

helyezni az igazságügyi szakértő díjának fedezésére szolgáló, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott összeget.

Ingyenlelt lefoglalása

A végrehajtást kérő a végrehajtás elrendeléséhez szükséges nyomtatványon megjelöli, hogy az adóssal szemben fennálló követelése behajtását az adós ingatlanából, annak végrehajtási eljárás keretében történő értékesítéséből is kéri, vagy ennek a lehetőségét kifejezetten nem zárja ki. Ezekben az esetekben a végrehajtó köteles az adós tulajdonát képező ingatlant végrehajtás alá vonni, azaz az ingatlant lefoglalni. Ingatlan-végrehajtás esetén a Vht. 11. § (3) bekezdése szerint a végrehajtási kérelem előterjesztésekor a végrehajtást kérőnek az ingatlan adatait közölni kell. Ha a végrehajtást kérő az adós ingatlanát érintő adatait a végrehajtható okiraton megjelölte, a végrehajtó a végrehajtási költség, továbbá az igazgatási szolgáltatási díj végrehajtást kérő általi megelőlegezését követő három munkanapon belül lefoglalja az adós tulajdonát képező ingatlant. Lefoglalás során megkeresi az ingatlan fekvése szerinti körzeti földhivatalt az adós tulajdoni hányadára a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt. Amennyiben az adós kifejezetten nem nevesítette az ingatlan adatait, azonban nem is zárta ki az ingatlan-végrehajtás foganatosítását, a már említett költségek előlegezésének megtörténtét követően, az ingatlan adatai beszerzése után, a végrehajtó szintén három munkanapon belül köteles megkeresni az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságot a végrehajtási jog bejegyzése céljából (Vht.138. § (1), (2) bek.) A foglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg.

A Vht. 136.§ (1) bekezdés szerint minden, az adós tulajdonában álló ingatlan végrehajtás alá vonható, annak jellegére, művelési ágára, az ingatlant terhelő jogra, vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül. Mentés a végrehajtás alól az az ingatlan, amelyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni. A végrehajtó, amikor a végrehajtási jog bejegyzése végett megkeresi a földhivatalt, egyúttal felhívja arra is, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa azoknak a nevével és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. A végrehajtást

kérők érdekeinek védelme érdekében a földhivatal a végrehajtási jog bejegyzését soron kívül intézi el.

Ugyancsak a végrehajtást kérő érdekét védő szabály, hogy a lefoglalt ingatlanra vonatkozóan csak azzal a feltétellel lehet jogot szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, továbbá nem hiúsítja meg a végrehajtás célját. A földhivatal a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatát a végrehajtónak, a feleknek, továbbá azoknak kézbesíti, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint megadja a végrehajtónak a fentiekben részletezett, kért tájékoztatást.

A hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: *Díjtörvény*) 32/E. § (1) bekezdése szerint a díjat annak kell megfizetnie, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatását kéri, illetve amely szerv az erre irányuló megkeresést előterjeszti. Ha a kérelmet vagy a megkeresést előterjesztő és a bejegyzés, feljegyzés, vagy törlés által jogot szerző, illetve a jogosult nem azonos, akkor az igazgatási díjat annak kell megfizetnie, aki a bejegyzés által jogot szerez. A végrehajtási jog bejegyzésével nem a végrehajtó válik jogszerzővé, azonban a megkeresést a végrehajtó terjeszti elő. Az ingatlan lefoglalására abban az esetben kerülhet sor - így a földhivatal felé megkeresést a végrehajtó akkor intézhet - ha a végrehajtást kérő nem csak a végrehajtási költségeket előlegezi, hanem az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját is megfizeti a végrehajtónak. Mindebből az következne, hogy a földhivatali eljárás megindításának az előfeltétele az, hogy a végrehajtást kérő a végrehajtónál a díjat megfizesse. Kérdésként vetődhet fel, hogy jogszerűen utasíthatja-e el a földhivatal a végrehajtó végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó kérelmét, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat nem fizették meg.

Amennyiben a kérelmet vagy a megkeresést előterjesztő (végrehajtó) és a jogot szerző, illetve jogosult (végrehajtást kérő) személye elválik egymástól, a Díjtörvény 32/E. § (1) bekezdése sorrendet állít fel arra vonatkozólag, hogy ki köteles a díj megfizetésére. A végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozóan pedig az a szabály érvényesül, hogy a díjat annak kell megfizetnie, aki a bejegyzés által jogot szerez, illetve jogosulttá válik, azaz a végrehajtást kérőnek. A 32/E. § (4)

bekezdése szerint, amennyiben a díj megfizetésére kötelezett a megkeresést előterjesztőnél nem igazolta a díj megfizetését, akkor a megkeresést előterjesztő köteles a megkeresés előterjesztésével egyidejűleg a díj összegének, valamint az eljáró ingatlanügyi hatóságnak a megjelölésével tájékoztatni a díj megfizetésére kötelezettet, hogy a díj megfizetését az eljáró ingatlanügyi hatóságnál igazolnia kell, és erről a tájékoztatásról a megkeresésében az ingatlanügyi hatóságot tájékoztatnia kell. Ha a megkeresést előterjesztő ezen kötelezettségét nem teljesíti, a hatóság akkor sem utasíthatja el a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet. A hatóság abban az esetben is köteles a végrehajtási jog bejegyzésére, ha az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére kötelezett a díjat nem fizette meg. Ez utóbbi esetben a meg nem fizetett díj és járulékaik adók módjára behajtandó köztartozásnak minősülnek (EBH2013 K.49).

A végrehajtónak a végrehajtás foganatosításakor két alapelvet kell betartania: a fokozatosság és az arányosság alapelvét. A pénzkövetelés behajtásának elsődleges fedezete ugyanis az adós valamennyi járandósága, minden munkabére {Vht. 7.§ (1) bekezdése}. Minden egyéb vagyontárgy, beleértve az adós ingatlanát is, kizárólag akkor foglalható le, ha már az eljárás kezdetén előre látható, hogy a követelés a munkabérből, vagy a pénzforgalmi szolgáltatónál vezetett összegből viszonylag rövidebb időn belül nem behajtható. A végrehajtó a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt csak meghatározott feltételek fennállása esetén intézkedhet, azaz akkor, ha a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképpen nem lehetséges, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 45 nap eltelt. Amennyiben azonban a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított nyolc napon belül igényper indítottak, úgy az igényelt ingatlan értékesítése iránt az igényper jogerős befejezése után lehet csak intézkedni. Ha azonban az alapelvek betartása ellenére (fokozatosság, arányosság) másból nem térülhet meg a pénzkövetelés, a lefoglalt ingatlant a végrehajtó rendszerint árverésen értékesíti. A végrehajtó az árveréshez árverési hirdetményt készít, melynek taxatíve nevesített tartalmi kellékei közül mind az adós, a végrehajtást kérő, mind pedig az árverési vevő szempontjából legfontosabb központi eleme az ingatlan becsértéke. Az árverésen ugyanis az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.

Az ingatlan becsértéke

A Vht. 140. § (1) bekezdése alapján a végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a hat 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 szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell azt, hogy az ingatlan a végrehajtási törvény szerinti lakóingatlannak minősül-e. [A végrehajtási törvény értelmében lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (tulajdoni illetőség) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.]

A becsérték közléséhez további végrehajtói intézkedések is kapcsolódnak. A végrehajtó ugyanis a becsérték közlésével egyidejűleg - ha lakottan kell árverezni az ingatlant, és abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, (kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor), vagy abban haszonélvező lakik, vagy ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik, illetve ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott - tájékoztatja a végrehajtást kérőt arról, hogy az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésére akkor kerül sor, ha az erre irányuló kérelmét a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjeszti a végrehajtónál (Vht. 140. § (3) bekezdése, 141. § (3) bekezdése). A végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja az adóst arról, hogy az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmét 15 napon belül terjesztheti elő. A végrehajtó szintén a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a feleket a részletfizetés lehetőségéről és feltételeiről. Végül a végrehajtónak a zálogjogosult irányába is ekkor keletkezik

tájékoztatási kötelezettsége, mivel a Vht. 140. § (6) bekezdése értelmében a végrehajtó intézkedésével egyidejűleg tájékoztatja a zálogjogosultat arról, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti, és az erre vonatkozó kérelmét az értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kell bejelentenie.

Az eljáró végrehajtó lényeges jogszabálysértő mulasztása állapítható meg, és erre irányuló kifogás esetén akár az árverés megsemmisítéséhez vezethet, ha a végrehajtó nem tesz eleget a fentiekben részletezett Vht. 140. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségének és a becsérték megállapításáról szóló jegyzőkönyvet nem küldi meg a feleknek, és mindazoknak, akiknek az ingatlan vonatkozásában bejegyzett joguk van. A becsérték közlés az ingatlan-végrehajtás fontos mozzanata, ezért szükséges, hogy arról valamennyi érdekelt tudomást szerezzen. A szabályszerű kézbesítéshez fontos jogkövetkezmények fűződnek, így a becsérték kifogás beterjesztésének joga és lehetősége, ezért amennyiben a kézbesítés nem volt szabályszerű vagy valamelyik érdekelt részére meg sem történt, a későbbiekben megtartandó ingatlan árverés sem tartható meg (Pfv.I.21.250/2002/7.szám).

Megjegyzendő, hogy a végrehajtó ingóvégrehajtás esetén is állapít meg becsértéket. A Vht. 97. § (1) bekezdése szerint ingó foglalásakor becsléssel állapítja meg a lefoglalt ingóság értékét. A végrehajtó az ingóság becsértékének megállapításánál a forgalmi árat veszi alapul. Ha a felek a becsértékben megegyeztek, akkor az az irányadó. Bármelyik fél indítványozhatja, hogy a végrehajtó a foglalásnál szakértő becsűst alkalmazzon. A foglalás után a végrehajtó szakértő-becsűs közreműködésével a becsértéket módosíthatja, ha ezt bármelyik fél a foglalási jegyzőkönyv kézbesítésétől számított 8 napon belül kérte. Ilyenkor azonban - ellentétben az ingatlan-végrehajtással - Vht. nem ad további lehetőséget arra, hogy valamelyik fél az ingóság így megállapított becsértékét a végrehajtást foganatosító bíróság előtt kifogással megtámadja.

Ingatlan-végrehajtás esetén a végrehajtó a végrehajtási eljárásban két módon állapíthatja meg az ingatlan becsértékét. Egyrészt a Vht. 140. § (1) bekezdése szerint adó- és értékbizonyítvány alapján, amelyhez kapcsolódó törvényi előírás az, hogy a becsérték megállapításakor figyelembe vett adó- és értékbizonyítvány nem lehet hat hónapnál régebbi, illetve igazságügyi szakértő

szakvéleménye alapján. A végrehajtó leggyakrabban az adó- és értékbizonyítvány alapján határozza meg az ingatlan becsértékét. A Vht. lehetőséget ad azonban arra, hogy a felek már a végrehajtási eljárás során kérjék, hogy az ingatlan forgalmi értékét igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján határozza meg a végrehajtó. Amennyiben valamelyik fél szakértő általi becsérték megállapítását kéri, ez esetben a szakértő-becsüs közreműködésével felmerülő költségeket az köteles előlegezni, aki ezt kérte {Vht. 34. § (2) bekezdés}.

Az adó- és értékbizonyítvány, mint hatósági bizonyítvány

Az adó- és értékbizonyítvány az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jegyzője, mint helyi adóhatóság által kiállított hatósági bizonyítvány. A hatósági bizonyítványra vonatkozó szabályokat a - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: *Ket.*) tartalmazza, az adó- és értékbizonyítvány kellékeit az Itv. 101.§-a nevesíti. A jogszabályhely értelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított adó- és értékbizonyítvány tartalmazza az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait, az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá az ingatlannak az adott időpontban fennálló forgalmi értékét. Az adó- és értékbizonyítvány kiállítására irányuló eljárásban az ügyintézési határidő 2013. február 1. napjától nyolc nap. A hatósági bizonyítványok kiállítására vonatkozó általános szabály szerint a *Ket.* 83. § (3) alapján az ügyintézési határidő tíz nap, ugyanakkor a jogszabályhely azt is kimondja, hogy jogszabály ettől eltérő határidőt is megállapíthat. Az adó- és értékbizonyítvány kiállítása iránt kezdeményezett eljárás egyszerűsítése és gyorsítása érdekében csökkentette a jogalkotó nyolc napra. A jogalkotó ezt az időtartamot azért nem rövidebb intervallumban határozta meg, mivel az ingatlan forgalmi értékének megállapításakor az önkormányzat alkalmazottja általában helyszíni szemlét végez.

Az önkormányzat által adott adó- és értékbizonyítvány kiállítására ügyfél kérelmére vagy hatóság megkeresésére, külön jogszabályi rendelkezés alapján van lehetőség. A végrehajtási eljáráson kívül hatósági megkeresésre az önkormányzat ilyen hatósági bizonyítványt ad ki többek között például a hagyatéki, vagy gyámhatósági eljárás kapcsán, vagy a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerint. Az Itv. nem írja elő az önkormányzati eljárás

kötelező elemének a helyszíni szemlét, de általában helyszíni szemle és egyéb helyi ingatlanforgalmi, valamint levéltári adatok (összehasonlító adatok) alapján határozza meg a jegyző az ingatlan forgalmi értékét. A bizonyítvány részletes tartalmára és kiadására vonatkozó önkormányzati eljárást minden egyes önkormányzat maga határozza meg, saját szabályzatban vagy egyéb módon.

A Vht. sokáig nem rendelkezett arról, hogy a becsérték megállapítását követően bármely okból a végrehajtónak kötelezettsége lenne a becsérték ismételt meghatározása. Ennek az volt az oka, hogy ne lehessen az ingatlan végrehajtási értékesítését, ezzel a végrehajtási eljárás befejezését elhúzni, mivel a végrehajtási eljárás célja az, hogy a végrehajtást kérő követelése a lehető legrövidebb időn belül megtérüljön, állami kényszer igénybe vételével. Az árverésnek a végrehajtás során is az ingatlan tényleges forgalmi értékén kell megtörténnie az eredményes végrehajtás érdekében, valamennyi fél érdekét szolgálva, függetlenül attól, hogy az árverés ténylegesen mikor realizálódik.

Az időmúlás során az ingatlan forgalmi értékének megváltozására tekintettel 2012. szeptember 1-jétől módosult a Vht. 140. §-a, és a (8) bekezdés értelmében ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta három év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket ismételten megállapítja. Így ha az ingatlan becsérték megállapítása óta három év eltelt és az ingatlan árverések nem vezettek eredményre, a feleknek lehetősége van újra a végrehajtási eljárás során arra, hogy a végrehajtótól kérjék, hogy a becsértéket újabb adó- és értékbizonyítvány alapján vagy igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapítsa meg. Természetesen a felek ekkor sincsenek elzárva attól, hogy a végrehajtó által ismételten megállapított becsértéket a végrehajtást fogantatosító bíróság előtt kifogással megtámadják.

A Vht. rendelkezéseitől eltérő szabályokat tartalmaz az adózás rendjéről szóló 2003.évi XCII. törvény (továbbiakban: *Art.*) Az Art. 156.§ (3) bekezdése ugyanis kifejezetten kimondja, hogy ingó és ingatlan foglaltság esetén - ha az árverés sikertelen volt, vagy ha a becsérték megállapítása és az árverés között a végrehajtási eljárás szüneteltetése, felfüggesztése, illetőleg igényper

megindítása folytán legalább három hónap eltelt - az adóvégrehajtó a becsértéket módosíthatja. Az adóvégrehajtó módosítja a becsértéket az árverés vagy a nyilvános pályázat közzétételéig akkor is, ha a becsérték megállapítása és az árverés vagy a nyilvános pályázat közzététele között az értékesítendő ingóság, vagy az ingatlan forgalmi értékében jelentős változás állott be. elegendő a forgalmi érték kötelező felülvizsgálatához, azok szükség szerinti módosításához. Így az Art-ban szabályozott két esetben lehetséges a becsérték korrigálása: az árverés sikertelensége vagy bizonyos esetekben 3 hónapos időmúlása esetén. A gyakorlati tapasztalatok szerint azonban a becsérték változása mögött - rövid időn belül - gyakran jelentős értékű amortizáció vagy rendkívüli káresemény is előfordul, ezért a becsérték módosításának okait bővíteni indokolt azon esetekben is az árverés vagy a nyilvános pályázat közzétételéig, ha a becsérték megállapítása és az árverés vagy a nyilvános pályázat közzététele között az értékesítendő ingóság vagy az ingatlan forgalmi értékében jelentős változás állott be.

Szakértői díj megelőlegezése

A végrehajtási kifogás bármely törvénysértő végrehajtói intézkedés ellen irányulhat. Jelen eljárásban az adós vagy a végrehajtást kérő a végrehajtó becsértékközlést tartalmazó intézkedését támadja meg. Becsérték megállapításával kapcsolatos kifogás esetén a bíróság a Vht. 140. §-ának értelmében az ingatlan forgalmi értékének szakszerű megállapítása érdekében szakértő kirendelésével dönt. A 2012. július 1. napján hatályba lépett módosítással a Vht. - a korábbi szabályozástól eltérően - kifejezetten rendelkezik arról, hogy a szakértői díjelőleget letétbe kell helyeznie az előterjesztőnek. Az ingatlan becsértékének bíróság általi megállapítására irányuló végrehajtási kifogás előterjesztésével együtt letétbe helyezendő szakértői díj előlegének összegéről 39/2012. (VIII. 27.) KIM rendelet szerint a kifogást előterjesztő által az ingatlan, vagy az ingatlan meghatározott tulajdoni hányada végrehajtó által közölt becsértékének megállapításával szembeni, az előterjesztéssel együtt az igazságügyi szakértő díjának fedezésére letétbe helyezendő összeg: 10 000 000 forint alatti becsérték esetén a becsérték 0,75%-a, 10 000 000 forint és azt meghaladó összegű becsérték esetén 75 000 forint és a 10 000 000 forint feletti rész 0,25%-a, legalább azonban 20 000, és legfeljebb 300 000 forint.

Az igazságügyi szakértői díjat a végrehajtási kifogást elbíráló bíróság székhelye szerint illetékes bírósági gazdasági hivatal letéti számlájára kell befizetni. A végrehajtási kifogás előterjesztésekor a végrehajtási kifogáshoz mellékelni kell a befizetés igazolását. A befizetés teljesítésére irányuló fizetési megbízás közlemény rovatában pedig fel kell tüntetni a végrehajtói ügyszámot.

A szakértői díjelőleg letétbe helyezése fontos feltétele a kifogás benyújtása esetén, mivel a Vht. 217. § (5) bekezdése értelmében, ha a kifogás nem tartalmazza a miniszteri rendeletben meghatározott szakértői díjelőleg letétbe helyezéséről szóló igazolást, a bíróság a kifogást hivatalból elutasítja.

Költségmentesség kérdése becsérték kifogás esetén

Amennyiben a bíróság az eljárás során költségmentességet engedélyezett a kifogást előterjesztő fél részére, a költségmentesség kiterjed az ingatlanforgalmi szakértő igénybevételevel járó költségekre is. A költségmentesség szabályainak a bírósági eljárásban történő alkalmazásáról a 6/1986. IM. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezik. A R. 4. § (1) bekezdése c) pontja szerint nem alkalmazhatók a Pp.-nek, valamint a rendeletnek a költségmentességre vonatkozó rendelkezései arra a végrehajtási költségre, amely az adós által kért szakértő becsüs közreműködésével vagy az árverésnek az adós által kért közhírré tételével merült fel.

A R. 4. § (1) bekezdésének téves értelmezése, hogy a költségmentesség a végrehajtás alá vont ingatlan becsértékének bíróság által történő megállapításához igénybe vett szakértő költségeire nem terjed ki. Az idézett R. 4. § (1) bekezdés c) pontjának helyes értelme szerint a költségmentesség csak arra az esetre nem terjed ki, ha az adós a végrehajtótól kéri az ingatlan becsértékének szakértő becsüs közreműködésével történő megállapítását. Ez következik a Vht. 140. §-ának (1) bekezdéséből miszerint a végrehajtó bármelyik fél erre irányuló kérelmére állapítja meg az ingatlan becsértékét szakértő becsüs véleménye alapján, ilyen kérelem hiányában a becsérték megállapítása hat hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány adatainak figyelembevételével történik. Ha azonban az adós kifogásának helyt adva a bíróság állapítja meg szakértői vélemény

alapján az ingatlan becsértékét [Vht. 140. § (7) bekezdés] a költségmentességben részesült fél a szakértői költségek előlegezésére nem köteles. Ez a jogértelmezési tévedés olyan súlyú, amely megalapozhatja az eljáró hatóság kártérítési felelősségét. (Kúria Pfv.III.22.106/2012/7.szám)

Adó- és értékbizonyítvány alapján meghatározott becsérték

A gyakorlatban a becsérték kifogások elbírálása során problémát jelenhet, hogy a becsérték megállapításának időpontjában a hat hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány rendelkezés nem tartalmaz egyértelmű előírást arra vonatkozóan, hogy az értékesítéskor a becsérték-megállapításnak hat hónapon belülnek kell-e lennie. Vht. VII. Fejezete az ingatlan-végrehajtás eseményeinek sorrendjében tartalmazza a részletszabályokat, a Vht. 140. § (1) bekezdése arra az esetre irányadó, amikor a Vht. 139. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően megnyílt az ingatlan értékesítésének lehetősége. A végrehajtó akkor jár el a Vht. rendelkezéseinek megfelelően, ha a Vht. 139. §-ban előírt feltételek bekövetkezését követően, azonban az árverést megelőzően megállapítja az ingatlan forgalmi értékét, mégpedig a megállapítás időpontjában hat hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány figyelembevételével (vagy bármely fél erre irányuló kérelmére szakértő szakvéleménye alapján).

A Vht. egyértelmű törvényi előírása, amelyet a végrehajtónak be kell tartania, hogy a becsérték megállapításának időpontjában az adó- és értékbizonyítvány nem lehet hat hónapnál régebbi. A Vht. nem tartalmaz arra vonatkozóan előírást, a végrehajtónak az árverést megelőzően kellene hat hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt beszereznie.

Az Art. fentiekben részletezett szakasza lehetőséget ad adóvégrehajtás során a becsérték módosítására, azonban az Art. rendelkezései a bírósági végrehajtóra nem irányadóak. Ez akkor is irányadó, amennyiben a végrehajtó előtt csatolt végrehajtási eljárások vannak folyamatban, amelyben az egyik adóvégrehajtás érdekében indult. A végrehajtónak a csatoltan kezelt ügyek mindegyikében - az adótartozás behajtására irányuló eljárásban is - a Vht. rendelkezéseit kellett alkalmaznia. A közigazgatási és a bírósági végrehajtási út találkozásának kérdését ugyanis a Vht. 4.§ (1) bekezdése úgy rendezi, hogy ha az adós ingatlanát bírósági és közigazgatási végrehajtás során

egyaránt lefoglalták, az eljárást bírósági végrehajtás útján, a Vht. rendelkezései szerint kell továbbfolytatni. A Vht. 4.§ (2) bekezdésének utolsó mondata - amely szerint, ha a közigazgatási végrehajtást bírósági végrehajtás útján kell folytatni, a közigazgatási követelés jogosultja megtartja a közigazgatási eljárásban őt megillető jogosultságokat (pl. az adótartozás megfizetésére a bírósági végrehajtás során az Art-nek megfelelő egyezséget köthet), ugyanakkor gyakorolhatja a végrehajtást kérő jogait is - kizárólag a közigazgatási végrehajtás jogosultjára vonatkozik. Nem jár azzal az eredménnyel, hogy a közigazgatási úton indult és bírósági úton folytatódó eljárás során a bírósági végrehajtónak alkalmaznia kellene a közigazgatási végrehajtási eljárásnak a bírósági végrehajtástól eltérő szabályait. Az Art.156.§ (3) bekezdése ugyanis az adóvégrehajtónak lehetőséget ad a becsérték módosítására, az Art. rendelkezését azonban a közigazgatási úton indult, de bírósági úton folytatódó végrehajtásban eljáró bírósági végrehajtót nem alkalmazhatja. Ilyen esetben a becsértéket nem az Art.156.§ (3) bekezdésének, hanem a Vht.140.§ (1) bekezdésének megfelelően kell megállapítani. A Vht.140.§ (1) bekezdése nem értelmezhető akként, hogy a végrehajtási eljárás elhúzódása (például a végrehajtás felfüggesztése) esetén a végrehajtónak újra meg kellene állapítani az ingatlan becsértékét. EBH 2011.2322

A végrehajtó a becsérték - Vht.140.§ (1) bekezdésének megfelelő - megállapítását követően a Vht.140.§ (2) bekezdése szerint közli azt a felekkel és egyéb jogosultakkal, akik a közléstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást nyújthatnak be. Amennyiben a jogosultak nem élnek a Vht.140.§ (7) bekezdésében biztosított lehetőséggel és nem nyújtanak be kifogást, a végrehajtó által a Vht.140.§ (1) bekezdése szerint megállapított becsérték rögzül. Mivel a Vht. jelenleg hatályos szövege csak három éves időtartam után engedi meg a becsérték újbóli megállapítását, így addig nincsen lehetőség a megállapított becsérték újabb megállapítására, vagy módosítására, még akkor sem, ha a felek ezt közösen kérik. Így ha a becsérték megállapítását követően a végrehajtási eljárás bármilyen ok (pl. felfüggesztés, vagy az árverések sorozatos eredménytelensége) miatt elhúzódik - de a becsérték közlésétől a három év még nem telt el - nincsen lehetőség a becsérték utólagos módosítására.

A gyakorlatban előfordul, hogy valamelyik fél becsérték kifogást nyújt be, de nem a Vht. alapján sérelmezi az ingatlan becsértéket, szakértő kirendelését nem kéri, hanem a végrehajtó

intézkedésén alapuló adó- és értékbizonyítvány helyességét vitatja. A fél ilyenkor nem Vht. rendelkezésére, hanem az Itv. 101 §-ára, vagy a Ket. hatósági bizonyítványra vonatkozó szabályaira hivatkozva sérelmezi a végrehajtó intézkedést.

A Ket. hatósági ügyként határoz meg minden olyan ügyet, amelyben a hatóság az ügyfelet érintő jogot, kötelezettséget állapít meg, adatot, tényt igazol, illetve jogszabállyal létrehozott nyilvántartást vezet, vagy hatáskörébe tartozó ügyben ellenőrzést végez. A törvény pontosan meghatározza hatósági ügy intézésére hatáskörrel rendelkező közigazgatási hatóságot, amelyre a törvény hatálya kiterjed, a 13. § (2) bekezdése pedig pontosan meghatározza, hogy mely közigazgatási eljárásokra terjed ki a Ket. hatálya. A Ket. 12.§ és 13.§ alapján a végrehajtói intézkedés közlésére és annak bíróság előtt történő megtámadására nem terjed ki a Ket. hatálya, ezért ilyen esetben a végrehajtási kifogásában az Itv. rendelkezései alapján állított törvénysértések véleményem szerint nem helytállóak, mivel azok a közigazgatási hatósági eljárására vonatkoznak. Ha a kiállított hatósági bizonyítványban foglaltakkal valamelyik fél nem ért egyet, akkor a végrehajtási eljárásban az ellentmondást a végrehajtást fogantatosító bíróság által kirendelt szakértő segítségével lehet feloldani. A közigazgatási eljárás során viszont a Ket. 83. § (7) bekezdése alapján az adós mint, ügyfél nincs elzárva attól, hogy a törvény által meghatározott *egyéb esetben* kérje a hatóságtól hatósági bizonyítványt kijavítását vagy módosítását. A végrehajtó eljárására azonban a Vht. rendelkezései irányadóak, a végrehajtó törvényi kötelezettsége a Vht. rendelkezéseinek betartása. A bíróság a becsérték kifogással történő megtámadása esetén nem újabb adó- és értékbizonyítvány beszerzésével dönt az ingatlan becsértékéről, hanem a Vht. 140. § (7) bekezdése alapján szakértő kirendelésével határozhatja meg az ingatlan becsértékét, a kifogás tekintetében pedig azt vizsgálja, hogy a végrehajtó a Vht. 140. §-a szerint járt-e el. (lásd: Legfelsőbb Bíróság/Kúria gyakorlata: Pf.I/A.26.524/2001/4., PfV.1.21.977/2010/4.).

A becsértéket megállapító bírósági határozat

A becsérték megállapításáról szóló végzés tartalmára vonatkozóan érvényesül a Vht. 9. §-a alapján mögöttes szabályként alkalmazandó Pp. előírásai. Pp. 222. § (1) bekezdése alapján irányadó Pp. 221. § (1) bekezdése megfelelő értelmezése szerint az indokolásban nem csupán a bíróság által

megállapított tényállást kell előadni az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, de utalni kell azokra az okokra is, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

Bármelyik fél alappal kifogásolhatja, ha a bíróság határozatában nem adja indokát a becsértéket kifogásoló észrevételek figyelmen kívül hagyásának. Pf.I.25.955/2002/4.

A becsérték kifogásnál a végrehajtó részéről nem kell jogszabálysértésnek fennállnia ahhoz, hogy azt a bíróság érdemben elbírálja, ezért a bíróság a becsértéket megállapító végzésében nem a végrehajtási kifogásnak ad helyt és változtatja meg, vagy semmisíti meg a végrehajtó intézkedését, mint általában a végrehajtási kifogások elbírálása során, hanem végzésben megállapítja az ingatlan becsértékét (kivéve, ha nem kell hivatalból elutasítani). A végzés rendelkező része így azt tartalmazza, hogy a bíróság milyen összegben állapította meg az ingatlan becsértékét, a végrehajtói intézkedés helybenhagyásáról vagy annak megváltoztatásáról nem kell rendelkezni. A kifogást elbíró végzés ellen pedig fellebbezésnek van helye a Vht. 218. §-a alapján.