

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Az ingatlan árverés intézményének fejlődése
az 1994. évi LIII. törvény megjelenését követően**

Szerző:

Dr. Lukács Beatrix

2014. július 17.

Bevezető

2014-et írunk, ami a bírósági végrehajtás szempontjából egy jubileumi év, hiszen idén 20 éve, hogy az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (továbbiakban Vht.) megszületett és idén 20 éve annak is, hogy a bírósági végrehajtók önállóak lettek és mint, az immár önálló bírósági végrehajtók önkormányzati szerveként létrejöhetett a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara.

Az elmúlt húsz évben ugyan rengeteg módosításon ment keresztül a Vht, azonban még mindig megállja a helyét. Úgy viselkedett, ahogy a kor emberének kell, ha talpon akar maradni a mai világban: megújult, fejlődött, igazodott a kor elvárásaihoz.

Tekintve, hogy a legnagyobb és legtöbb változás, módosítás az ingatlan árverést, az ingatlan végrehajtást érte, jelen tanulmány témájául az ingatlan árverés intézményének fejlődését választottam.

Úgy vélem ezen a témán keresztül szemléletesen bemutatatható, hogy az idén jubileumát ünneplő 1994. évi LIII. törvény az elmúlt húsz évben milyen fejlődésen, átalakuláson ment keresztül.

Az ingatlan árverés egy eredeti szerzőmód, melyet a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény) is nevesít a Ptk. 120.§ alapján ugyanis „Aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.” A rendelkezés utolsó mondata arra utal, hogy az ingatlan árverés során tulajdont csak abban az esetben lehet szerezni, ha a tulajdonos valóban az adós.

Mielőtt az ingatlan árverés intézményének fejlődésére rátérnék fontos, azonban tisztázni jogunkban elfoglalt helyét és szerepét.

Az ingatlan árverés - mint az ingatlan végrehajtás úgymond végkifejlete - a bírósági végrehajtás során alkalmazott legsúlyosabb vagyoni kényszer.

„A **bírósági végrehajtás** - Vida Istvánnak a magyar jogirodalomban általánosan elfogadott meghatározása szerint - az a polgári nemperes eljárás, amelynek során a bíróság illetve a végrehajtásra felhatalmazott szerv általában vagyoni kényszerrel juttatja érvényre a kötelezettség teljesítésére vagy biztosítására irányuló szankciót.”¹

A bírósági végrehajtás tehát egy nemperes eljárás, mely annyit jelent, hogy a végrehajtási eljárás célja egy fennálló követelés kikényszerítése anélkül, hogy az eljáró szerv a követelés jogosságát - néhány eset kivételével - vizsgálja. A végrehajtási eljárás nemperes volta abban is megnyilvánul, hogy az eljárás a végrehajtást kérő (jogosult) kérelmére indul. Az eljárás lefolytatása a bíróság illetve a bírósági végrehajtó hatáskörébe tartozik. A bíróság az eljárás során végzéssel határoz, végrehajtási lapot állít ki vagy végrehajtási záradékkal lát el okiratot.

A végrehajtási eljárás polgári perhez való kötődését egyedül talán a kontradiktórius jellege mutatja, éspedig az, hogy a végrehajtási eljárás során is két ellenérdekű fél szerepel a végrehajtást kérő (mint jogosult) és az adós (mint kötelezett).

A bírósági végrehajtás során a jog érvényesülését biztosító állami kényszer jut érvényre, mely a jogsértő vagyona és személye ellen is irányulhat.

A bírósági végrehajtás meghatározása természetesen nem ilyen egyszerű, hiszen ez a jogág - mint oly sok „társa” - igen összetett, azonban a fenti meghatározás tartalmazza a lényegi elemeit.

A társadalomnak fontos érdeke fűződik ahhoz, hogy a jogsértés helyreállítása intézményesen biztosított legyen. Az Alkotmánybíróság 46/1991.(IX.10.) AB határozatában ezt a jogállamisággal kapcsolatos alkotmányos értékeknek minősítette, rámutatva arra is, hogy a végrehajtási eljárásban már nem a mindenkit megillető alkotmányos személyi jogokat kell elvontan védeni, hanem az „ártatlanságában” a megelőző eljárás során megcáfolt jogsértővel szemben kell

¹ Dr. Kengyel Miklós: „Magyar polgári eljárásjog” (Osiris Kiadó, Budapest, 2002.) 530. old.

konkrét törvényes kényszerítő eszközöket alkalmazni. Ha ugyanis a végrehajtási rendszer gyenge és könnyen kijátszható, ez óhatatlanul a bírósági határozatok lebecsüléséhez, a jogtudat romlásához és a jogállamiság sérelméhez vezet.

Míg például az ókorban a vagyoni követelések behajtására is inkább személyi kényszert alkalmaztak, addig mai végrehajtási jogunk elsősorban adós vagyoni jogait korlátozza és csak kivételes esetben kerül sor adós személyiségi jogait is érintő intézkedésre. Adós személye elleni kényszercselekményeket - a bíróság illetőleg a bírósági végrehajtó intézkedése alapján, ilyen esetekben - a rendőrség végzi.

A bírósági végrehajtást, mint vagyoni végrehajtást a vagyoni kényszer jellemzi elsősorban, amely azt jelenti, hogy a végrehajtási eljárás során az adós vagyoni jogát korlátozzák, amely odáig vezethet, hogy a vagyon feletti rendelkezés joga, sőt a tulajdonjog is megszűnhet. A vagyoni kényszer akkor alkalmazható a legegyszerűbben, ha az adós végrehajtás alá vonni kívánt vagyoni joga olyan, hogy korlátozása nem teszi szükségessé az adós által gyakorolt tényleges használat, birtoklás, stb. megváltoztatását, ha tehát ennek megfelelően nincs szükség helyszíni eljárásra, sem az adós jelenlétére vagy közreműködésére. A kényszer ilyenkor abban áll, hogy az adós a jövőben nem gyakorolhat olyan vagyoni jogot, amely őt a végrehajtás hiányában megilletné. A vagyoni kényszer alkalmazásának legegyszerűbb esete az, amikor a munkabérét és egyéb járandóságát vonják végrehajtás alá. Ehhez hasonló azaz eset, ha az adós bankszámláján lévő összeget, követelését, illetőleg kötelmi jellegű vagyoni jogát vonják végrehajtás alá. A vagyoni kényszer viszonylag súlyosabb, ha az adós ingósága kerül végrehajtás alá, mert a szankció realizálása során a jog más módon, mélyebben avatkozik be az adós jogviszonyaiba. Ha a vagyoni kényszer ingatlanra irányul, a jogkövetkezmények az ingóvégrehajtás jogkövetkezményeire hasonlítanak. Eltérést okoz azonban, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok változása az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódik.

A fentebb felvázoltakat - mint a Vht. egyik talán legfontosabb alapelvét - hívja a szakirodalom a *fokozatosság elvének*, mely a végrehajtási eljárás egésze során érvényesül.

A fenti elvet maga a Vht. is nevesíti, mégpedig a 7.§ (2) bek. során, mely kimondja, hogy „Ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzügyi intézménynél kezelt

összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható. A lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki”.

1. Az 1994. évi LIII. törvény

Az 1994. évi LIII. tv. VII. fejezete - Ingatlan-végrehajtás címmel - új alapokra helyezte az ingatlanok végrehajtás alá vonásának szabályait. A törvény - a több kevesebb módosítás ellenére - ma is hatályos jogunk anyagát képezi, így nagyon úgy tűnik, hogy az átfogó módosítás sikerrel járt. A törvény a korábbi Vht-hez képest tágabb teret nyújt az ingatlan végrehajtás számára.

Az általános szabályok között például már megtalálhatjuk - a korábbi Vht-től merőben eltérően - , hogy adós ingatlanát az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra tekintet nélkül **végrehajtás alá lehet vonni**. Ez alól kivételt csak az az ingatlan képezhet, melyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni.

A végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a következő jogok **terhelhetik**: a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, végül a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

Az **ingatlan foglalása** a végrehajtó megkeresése által a földhivatali nyilvántartásba történő végrehajtási jog bejegyzéssel valósul meg. A lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát ne sértse. Az ingatlan foglalása azonban nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat. Valamint nem korlátozza a tulajdonos használati és hasznok szedésére vonatkozó jogát.

Az ingatlan foglalás idejét tekintve a törvény viszonylag pontos meghatározást ad, azt a végrehajtható okirat adós részére történő kézbesítéssel egyidejűleg teszi kötelezővé.

A törvény a 139.§-ban meghatározza az **ingatlan értékesítésének** lehetséges legkorábbi időpontját, így kimondja, hogy - ha a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképp nem lehetséges - a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítéstől számított 45 nap eltelt, akkor intézkedhet a végrehajtó az ingatlan értékesítése iránt. Ha a földhivatali határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül igényper indítottak akkor az értékesítésre az igényper jogerős befejezését követően van lehetőség.

Valamint kimondja a (3) bekezdésben, hogy a végrehajtó a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat kézhezvételétől számított 3 hónapon belül olyan időpontban köteles értékesíteni az ingatlant, ami a helyi körülmények között a legmegfelelőbb.

Az ingatlan árverést megelőző következő lépés természetesen - mint korábban is - az **ingatlan becsértékének** meghatározása. A becsértékre vonatkozó rendelkezéseket a 140.§ határozza meg, mely szerint a becsértéket - 6 hónapnál nem régebbi adó-és értékbizonyítvány figyelembe vételével - a végrehajtó határozza meg. Vagyis a végrehajtót nem köti az önkormányzat által kiadott adó - és értékbizonyítvány az csak irányadó a becsérték meghatározásánál. A gyakorlatban azonban általában az abban meghatározott érték kerül közlésre.

A végrehajtónak az ingatlan becsértékét közölnie kell a felekkel és mindazokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van. Erre azért is szükség van, mert a becsérték közlés kézbesítésétől számított 15 napon belül az illetékes bírósághoz végrehajtási kifogást terjeszthet elő bármely érdekelt. Ilyen esetben a bíróság - ha kell szakértő igénybevételével - dönt az ingatlan becsértékét illetően.

A törvény 141. § mondja ki, hogy „*az ingatlant - ha a törvény másképpen nem rendelkezik - rendszerint árverésen kell értékesíteni*”.

A törvény először is felsorolja, hogy mi lehet az **árverés helye**, így az árverést meg lehet tartani: a bíróság épületében, a községi, városi, fővárosi kerületi önkormányzat épületében vagy a felsorolt önkormányzatok jegyzője által kijelölt helyiségben, az ingatlan fekvésének helyén, a végrehajtó által kijelölt más helyen.

Az árverést a végrehajtó **árverési hirdetéssel** tűzi ki, melyben fel kell tüntetni:

- a) a felek nevét,
- b) az árverés helyét és idejét,
- c) az ingatlan-nyilvántartási adatokat (az ingatlan fekvésének helyét, a tulajdonosát, a terheket stb.),
- d) az ingatlan tartozékait, épületnél a jellemző sajátosságokat, továbbá beköltözhető vagy lakott állapotát,
- e) az ingatlan becsértékét,
- f) az árverési előleg (a továbbiakban: előleg) összegét,
- g) e törvénynek az árverezőket közvetlenül érintő - a 146., 149. és 156. §-ban foglalt - rendelkezéseit (az árverési feltételeket).

Az árverést továbbá **kézbesíteni** kell a feleknek és mindazoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van, az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi jegyzőnek, a földhivatalnak.

A földhivatal köteles az árverés tényét az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezni.

A törvény taxatívén meghatározza, hogy hol kell kifüggeszteni az árverési hirdetményt:

- a bíróság hirdetőablakán,
- az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatal hirdetőablakán,
- a földhivatal hirdetőablakán.

A hirdetményt az árverést megelőző 3. napig - de legalább 15 napon át - kell a hirdetőablakán kifüggesztve tartani.

Továbbá a végrehajtó bármelyik fél kérelmére gondoskodik arról, hogy az árverést egyéb megfelelő módon is közhírré tegyék.

Az árverés közhírré tételére vonatkozó jogkövetkezmények a bíróság hirdetőtábláján történt kifüggesztéshez kapcsolódnak.

Az ingatlanra csak az árverezhet, aki az ingatlan becsértékének 10 %-át a végrehajtónál előlegként letétbe helyezte.

Akinek ingatlanszerzése engedélyhez van kötve - mint például a külföldi állampolgárra vonatkozó ingatlanszerzési korlátozások - csak akkor árverezhet, ha az erről szóló engedély meglétét igazolni tudja.

A végrehajtó, a közeli hozzátartozója és az adós nem árverezhet. Az árverező pedig személyesen, vagy képviselője útján árverezhet.

Az **árverés megkezdésekor** a végrehajtó az árverezőkkel közli az ingatlan becsértékét (a kikiáltási árat), ismerteti az árverési feltételeket, és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére. Ha a felajánlott vételár nem éri el a kikiáltási árat, azt fokozatosan lejjebb kell szállítani a becsérték feléig. Utóbbi rendelkezés gyökeres változást jelent a korábbi Vht-hez képest, hisz itt már az ingatlan eladható a becsérték alatt is.

Az árverést addig kell folytatni, míg ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló megvette.

Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba, a többi ajánlattevőnek pedig a letett előleg az árverést követően azonnal visszajár.

Az árverési vevő köteles a teljes vételárat rendszerint az árveréstől számított 15 napon belül befizetni, a befizetésre a végrehajtó azonban 2 hónap haladékos engedélyezhet, ha a vételár magas összege vagy egyéb méltányolható körülmény azt indokoltá teszi.

Az árverésről a végrehajtó jegyzőkönyvet készít, melynek tartalmaznia kell felek nevét, követelés tárgyát, összegét, árverés helyét, idejét, az elérvetett ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait, becsértékét, az árverési vételárat, az árverési vevő nevét és személyi adatait, lakcímét. Valamint a jegyzőkönyvet alá kell írnia a végrehajtónak, a megjelölt feleknek, képviselőiknek, és az árverési vevőnek.

Az árverési jegyzőkönyvet kézbesíteni kell a feleknek és mindazoknak, akiknek az ingatlanra 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 jegyzőkönyvet a vevőnek a vétel igazolása céljából, valamint a földhivatalnak azzal, hogy a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Az **első árverés sikertelen**, ha nem tettek vételi ajánlatot, vagy az ajánlat az ingatlan becsértékének a felét nem érte el, továbbá akkor is, ha az árverési vevő nem fizette be a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon, illetve az engedélyezett határidőn belül. Az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül második árverést kell tartani.

Nem kell megtartani a második árverést, ha az árverési vevő a második árverés megkezdése előtt befizette a vételárat, és megtérítette a második árverés kitűzésével felmerült költséget. Ilyenkor az utólag befizetett vételárba nem lehet beszámítani az elvesztett előleget.

A második árverésen egyébként a korábbi árverési vevő nem árverezhet. A második árverésen is az ingatlan becsértéke a kikiáltási ár és azt szintén a becsérték feléig lehet leszállítani.

Ha a második árverésen az ingatlant alacsonyabb áron adták el, mint amelyet az első árverésen a korábbi árverési vevő felajánlott, a különbözetet a korábbi árverési vevő köteles a

végrehajtást foganatosító bíróság végzése alapján megtéríteni. A megtérítendő összegbe az elvesztett előleget be kell számítani.

Ha a *második árverés is sikertelen* volt, a *végrehajtást kérő* az árverés jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 15 napon belül *az ingatlant* a becsérték felének megfelelő összeg fejében *átveheti*. Ha több végrehajtást kérő van, akkor az veheti át, aki a becsérték felét meghaladó legmagasabb árajánlatot tette. Az átvételi árnak megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe. Ha a végrehajtást kérő követelése nem éri el a becsérték felét a különbözetet végrehajtást kérő köteles befizetni. Az így történt átvételre az árverési vétel jogkövetkezményei vonatkoznak.

Ha végrehajtást kérő nem vette át az ingatlant, akkor a kézbesítéstől számított 15 nap elteltétől az eljárás mindaddig szünetel, míg végrehajtást kérő újabb árverés kitűzését nem kéri. A szünetelés kezdő időpontjától számított 6 hónapon belül azonban újabb árverés kitűzését kérni nem lehet.

Az ingatlan értékesítésére mód van továbbá *árverésen kívül, de árverés vétel hatályával* történő eladására is. Ilyen esetben a felek közös kérelmére az általuk meghatározott vevő részére kerül eladásra az ingatlan. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanon több jogosult részére is tartalmaz bejegyzést, az ő hozzájárulásuk is szükségeltetik az árverésen kívüli vételhez, kivéve természetesen, ha a vételár az ingatlanon szereplő összes követelést kielégíti.

Ha a bíróság határozata, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy a bíróság által végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján az *ingatlan közös tulajdonát árverés útján kell megszüntetni*, az ingatlanárverés szabályai azzal az eltéréssel irányadók, hogy a bíróság állapítja meg az ingatlan becsértékét, az árverési feltételeket, az eljárási költség viselésének és a befolyt vételár felosztásának módját, eltérés az is, hogy az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs árverezhet. Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére irányuló árverés esetén a végrehajtást elrendelő bíróság az árverés időpontjáig bármelyik tulajdonostárs kérelmére - szükség esetén szakértő közreműködésével - módosíthatja az ingatlan becsértékét. Így küszöbölhető ki az a hátrányos helyzet, amely az értékviszonyok megváltozása folytán állhat elő.

2. A 2000. évi CXXXVI. törvény, a Vht. átfogó módosítása

Az 1994. évi LIII. törvény a Vht. hatálybalépése óta eltelt időszak tapasztalatai, a jogalkalmazók és a jogkeresők végrehajtási jogszabályok módosítására irányuló törekvései indokoltá tették a végrehajtási jogterület egészét érintő, átfogó felülvizsgálatát.

A jogintézménnyel szemben támasztott elvárásoknak történő megfelelés - a végrehajtási eljárások időszerű lefolytatása, az adósok lakóhelyének (tartózkodási helyének) és a végrehajtás alá vonható vagyontárgyainak az eredményes felkutatása, végső soron a követelések lehetőség szerint mind teljesebb mértékű behajtása - érdekében a végrehajtással kapcsolatos jogszabályok egyes rendelkezéseinek pontosításában, módosításában, a kapcsolódó jogterületek közötti összhang megteremtésében, illetőleg néhány területen új jogintézmények bevezetésében látta a jogalkotó a megoldást.

Az eljárások egyszerűsítését és gyorsítását szolgálják a törvény azon rendelkezései, amelyek eredményeként már a végrehajtási kérelem előterjesztése előtt lehetőséget kap a jogosult a végrehajtó szolgáltatásainak igénybevételére a kérelem szakszerű megfogalmazásával, az eljárással kapcsolatos legfontosabb tudnivalók ismertetésével és az adósra vonatkozó egyes információk beszerzésével. Az adós tartózkodási helyének, illetve vagyonának és jövedelmének eredményesebb felkutatását teszi lehetővé a végrehajtók meghatározott adatbázisokhoz történő hozzáférési jogának egyértelmű törvényi szabályozása.

E körben kiemelendő, hogy a módosítással az ingatlan-nyilvántartás számítógépes úton való közvetlen csatlakozás révén lehetőséget kapnak a végrehajtók az adósok valamennyi ingatlanának lekérdezésére.

A törvényben foglalt módosítások jelentős része kapcsolódik az ingatlan-végrehajtások kérdéséhez.

A hitelezői érdekek védelmére figyelemmel rendezte például a törvény a zálogjoggal biztosított követelések érvényesítésének kérdéseit is. A zálogjoggal biztosított követelések megtérülése érdekében minimalizálta annak a lehetőségét, hogy a zálogjogosult kielégítési alapja utóbb, egy más által indított végrehajtási eljárás során elveszzen, illetőleg azt, hogy a zálogtárgyra más később olyan jogot alapítson, amely veszélyezteti az eredményes behajtást.

A Vht. 136.§-ban pontosításra került a végrehajtás alá vonható ingatlanok köre azzal a kiegészítéssel, hogy *„Az adós tulajdonában lévő ingatlant...az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.”*

Továbbá a 137.§ kiegészítésre került egy nagyon fontos bekezdéssel, mely alapján *„(2) Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog - függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve -, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették.”* Ezzel a rendelkezéssel biztosítja a törvény azt, hogy az árverési vevő még kevesebb korlátozással szerezhessen tehermentes ingatlant, így biztosítván a minél nagyobb esélyt arra, hogy adós ingatlana az árverésen elkeljen és a hitelezők követelése kielégítésre kerülhessen. Lévéen, hogy egy haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kevésbé lehet vonzó az esetleges árverési vevők számára, hiszen ez a jog a tulajdonosi jogok gyakorlását nagymértékben korlátozza.

A módosítás 69.§-a egészíti ki a törvény 138.§-át, mely kiegészítéssel szintén az eljárás gyorsítását biztosítják, hiszen ez a rendelkezés kimondja, hogy amennyiben a végrehajtást kérő a végrehajtási lapon adós ingatlanát megjelöli, úgy a végrehajtó a végrehajtási költség megelőlegezését követő 3 munkanapon belül köteles intézkedni a végrehajtási jog bejegyzését illetően. Amennyiben az ingatlanra vonatkozóan nincs adat, úgy az adatok beszerzését követő 3 munkanapon belül kell az ingatlan lefoglalása iránt intézkedni.

A végrehajtási jog bejegyzését illetően a végrehajtó megkeresi az illetékes földhivatalt, ami ez iránt soron kívül intézkedni köteles. A bejegyzésről szóló határozatot a földhivatal megküldi a végrehajtónak, a feleknek, és akiknek az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett joguk van.

Az ingatlan becsértékre vonatkozó módosítások a későbbi árverés sikerességét hivatottak előmozdítani azzal, hogy, a törvény kötelezővé teszi az ingatlan beköltözhető, illetve lakott értékének meghatározását. Továbbá bármelyik fél kérelmére szakértő becst is igénybe lehet venni a becsérték megállapítása céljából.

A becsértéket a végrehajtó megküldi a feleknek és mindazoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

Továbbá ezzel egyidejűleg fel kell hívni a végrehajtást kérőt arra, hogy a becsérték kézbesítésétől számított 15 napon belül nyilvános pályázat megrendezését kérheti, ami szintén árverési vétel hatályával történő értékesítést jelent és amivel a törvény szintén a követelés megtérülésének minél nagyobb részben történő biztosítását szeretne volna elérni. Hozzá kell tenni azonban, hogy a gyakorlatban az ingatlan értékesítésének ez a formája nem terjedt el. Továbbá ekkor nyilatkozhat a végrehajtást kérő a tekintetben is, hogy kéri-e az ingatlan lakott állapotban történő értékesítését.

Az adósnak pedig a kézbesítéstől számított 15 napon belül ekkor van lehetősége az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránt kérelmet benyújtani az illetékes bírósághoz.

A leglényegesebb változásokat azonban a módosítás 74.§ vezette be, mely általános értékesítési móddá teszi a beköltözhető állapotban történő árverezést, valamint pontosan meghatározza, mikor kell lakottan értékesíteni az ingatlant, eszerint:

A Vht. 141. §-a a következő (2)-(4) bekezdéssel egészül ki, és a § eredeti szövege (1) bekezdésre változik:

„(2) Az ingatlant - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - beköltözhető állapotban kell árverezni.

(3) Lakottan kell árverezni az ingatlant,

a) ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan

beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor,

b) ha abban - a 137. § (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve - haszonélvező lakik,

c) ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik,

d) ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy

e) ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért,

f) ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg.

(4) Ha a (3) bekezdés e) pontjában foglalt esetben a végrehajtást kérők nem egyeztek bele a lakottan történő értékesítésbe, az adósnak a lakásban maradására vonatkozó korábbi szerződéses kikötések a hatályukat veszítik.”²

A törvény módosításokat eszközölt az *árverési hirdetmény* tartalmát illetően is, így abban a végrehajtónak fel kell tüntetnie:

a) nevét, hivatali helyiségének címét, telefonszámát, letéti számlájának számát,

b) a felek nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét,

c) az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye, tulajdonos, a 137. § (1) bekezdése szerinti terhek],

d) az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait,

e) az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését,

f) az ingatlan becsértékét,

g) az árverési előleg (a továbbiakban: előleg) összegét,

h) azt, hogy az árverésen a kikiáltási ár összege a 147. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján milyen mértékben csökkenthető, „

i) e törvénynek az árverezőket közvetlenül érintő - a 146., 149. és 156. §-ban foglalt - rendelkezéseit.

² www.1000ev.hu 2000. évi CXXXVI. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok módosításáról

A Vht. 145.§ módosítása alapján a hirdetményt az árverést megelőzően legalább 15 napon át és legalább az árverést megelőző 5. napig kell a hirdetőtáblán kifüggesztve tartani.

A (3) bek. pedig egy új rendelkezéssel került módosításra, miszerint a hirdetmény kivonatát a kamara hivatalos lapjában, az árverést megelőző 5. napon kell közzétenni. Ezzel a rendelkezéssel a törvényhozó tulajdonképpen biztosította azt, hogy az adott árverések minél nagyobb körben, országosan ismertté válhassanak. Több esélyt adva ezzel annak, hogy adós ingatlana sikeresen értékesítésre kerüljön.

Mind az adós, mind a végrehajtást kérő érdekében kerültek bevezetésre a 147.§ módosításai miszerint lakóingatlan esetén a kikiáltási ár a becsérték 70 %-nak megfelelő összegre szállítható csak le, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárást megelőző 6 hónapban is ebben volt. A törvény meghatározza azt is, hogy mi tekinthető lakóingatlannak.

Ez a rendelkezés védi a végrehajtást kérő érdekeit, hiszen nem hagyja, hogy adós lakóingatlana (mely sok esetben az egyéb ingatlanokhoz képest nagyobb értéket képvisel) aránytalanul alacsony összegért keljen el, veszélyeztetve ezzel azt, hogy a teljes követelés kielégítésére sem lesz elég a vételár. Valamint az adósnak is többnyire biztosított, hogy ugyan elmegy az ingatlana, de vele együtt a tartozás is megszűnik és jó esetben akár maradhat is a vételárból.

A törvény módosításai indokolttá tették az árverési jegyzőkönyv tartalmára vonatkozó változtatásokat is, így „az árverésről a végrehajtó árverési jegyzőkönyvet készít, és ebben - a 35. §-ban említettekén kívül - feltünteti:

a) az elárverezett ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási adatait, lakott vagy beköltözhető állapotban történt értékesítését, a becsértéket, azt, hogy a becsérték leszállítása milyen szabályok szerint történt (147. §) és az árverési vételárat,

b) az árverési vevő nevét, személyazonosító adatait, lakóhelyét, illetőleg székhelyét.”

A törvény jelentős módosításokat vezet be az ingatlanárverést követően a feleket terhelő kötelezettségek és megillető jogok tekintetében. A törvény kimondja, hogy az adósnak az árverést

követően az ingatlant el kell hagynia, azonban a kiköltözési kötelezettség különösen a családok tekintetében jelent adott esetben ideiglenesen megoldhatatlan elhelyezési nehézségeket. A törvény biztosítja annak lehetőségét, hogy az adós halasztást kérjen az elárverezett ingatlanból történő kiköltözésre. Részletes szabályokat tartalmaz a halasztás engedélyezése iránti eljárásra. A törvény előírja, hogy ha a kiköltözésre a törvényben előírt időpontban nem kerül sor, a végrehajtó szükség esetén rendőrség közreműködésével foganatosítja az ingatlan kiürítését, amely eljárásban a lakás kiürítésének végrehajtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

3. A 2005. évi CLXII. törvény

A 2005. évi CLXII. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény ingatlan-végrehajtásra vonatkozó szabályait módosította oly módon, hogy az ingatlan-végrehajtás során a végrehajtás alá vont ingatlanra az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat javára elővásárlási jogot írt elő. Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat élhet elővásárlási jogával. Amennyiben az önkormányzat él elővásárlási jogával, vagy arról határidőn belül nem nyilatkozik, a végrehajtó a legtöbbet ajánlót értesíti az ingatlan megvételéről. Ha az önkormányzat az elővásárlási jogával él, a végrehajtó erről és a szerződés létrejöttéről értesíti a legtöbbet ajánlót. A jogszabály az elővásárlási jogot az ingatlan értékesítésének bármely bírósági végrehajtás formájában biztosítja az önkormányzat részére.

Továbbá a törvény bevezette, hogy a végrehajtó az árverési jegyzőkönyv mellett az árverésről kép- és hangfelvételt köteles készíteni.

Az önkormányzat elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezéseket azonban az Alkotmánybíróság a **31/2007. (V. 30.) AB határozatával** megsemmisítette.

A fenti felülvizsgálat indítványozói rámutattak arra, hogy a Vht. önkormányzati elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései az Alkotmány

„2. § (1) A Magyar Köztársaság független, demokratikus jogállam.”

a „13. § (1) A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.”

a „70/A. § (1) A Magyar Köztársaság biztosítja a területén tartózkodó minden személy számára az **emberi, illetve az állampolgári jogokat**, bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül.” rendelkezéseibe ütköznek.

Az Alkotmánybíróság részletesen kifejtette, hogy a Vht. módosítás céljaként a jogalkotó a „lakásmaffia” által az ingatlanuktól megfosztott állampolgárok számára való biztonságnyújtás volt. Az önkormányzat által így megvásárolt ingatlant pedig önkormányzati bérlakásként kellett volna hasznosítani. A Vht. 136.§-ban szabályozott elővásárlási jog azonban több szempontból is túlterjeszkedik a törvényalkotó eredeti céljához képest. A települési önkormányzatot, nem csak a lakásokra vezetett végrehajtás során, hanem minden - így termőföld, más gazdasági célú, stb. - ingatlan-végrehajtás során megillette az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége független volt attól is, hogy a végrehajtás milyen kötelezettség teljesítésének érvényesítését szolgálta.

Tekintve, hogy az önkormányzatok mint hatóság - adó-és értékbizonyítvány kiállítása során - valamint mint végrehajtást kérő is részt vehet az eljárás során, így sérül a jogbiztonság követelménye, hiszen az eljárás pártatlansága, átláthatósága, valamint a kényszerítő eszközökkel való visszaélés lehetőségének megakadályozása kerülhet veszélybe.

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó az ingatlan végrehajtás általános rendelkezései között szabályozta az önkormányzat elővásárlási jogát, valamint részletes rendelkezéseket csak az árverés, a nyilvános pályázat és az ingatlan átvételével kapcsolatban tartalmazott, így kérdésessé tette, hogy egyéb esetekben is alkalmazható-e az elővásárlási jog. Annak lehetősége azonban, hogy az elővásárlási jog kiterjedhet a közös tulajdon megszűntetésének esetére is veszélyeztette a tulajdonhoz való alkotmányos jogot.

Valamint sérelmesnek találta az Alkotmánybíróság azt is, hogy a törvénymódosítás hatálybalépése során nem tartalmazott rendelkezést arra vonatkozóan, hogy a már folyamatban

lévő ügyekre is vagy csak a hatálybalépést követően indult új eljárások során kell-e alkalmazni, így a törvénymódosítás a jogbiztonság követelményeinek nem felelt meg.

Így az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Vht. 136.§-ban, 147. § (5) bekezdésében, 149. § (1) bekezdésében, 156/D. § (2) bekezdésében, 156/F. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 158. § (1)-(3) bekezdésében az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben megállapított rendelkezések sértik az Alkotmány 70/A. §-ában szabályozott jogegyenlőség, valamint 2.§ (1) bekezdésében szabályozott jogállamiság elvéből folyó jogbiztonság követelményét. Ezért e rendelkezéseket határozatának a Magyar Közlönyben történő közzétételének napjával megsemmisítette.

4. 2008. évi XXXIX. Törvény

2008-ra elmondhatjuk, hogy úgymint ahogy az egész világon, ma már Magyarországon is elképzelhetetlen az élet az internet világa nélkül. Magyarországon is szinte már minden hivatalos ügyintézésre lehetőség van az interneten keresztül, ami gyorsabbá, kényelmesebbé teszi a hivatalos ügyek intézését.

Mind a jogalkalmazók, mind a jogalkotók elérkezettnek látták az időt arra, hogy a bírósági végrehajtás során is lehetőséget teremtsenek az elektronikus ügyintézésre. A bírósági végrehajtás tekintetében ezt a jogalkotó - a végrehajtóknak biztosított nagyszámú adatbázisból interneten keresztül történő adatlekéréseken felül, mely a végrehajtó minél eredményesebb munkáját hivatott elősegíteni - az elektronikus árverés bevezetésével hozta létre.

Az elektronikus árverés szinte Európában egyedülállóan került bevezetésre, melyre mind a jogalkotók mind a jogalkalmazók nagy elvárásokkal tekintettek.

A törvény 2009. január 1-től lett hatályos és az elektronikus árverést az ezt követően lefoglalt ingatlanokra kellett és kell ma is kötelezően alkalmazni.

Az elektronikus árverés bevezetésével a Vht. azon belül is az ingatlan végrehajtás gyökeres változásokon ment keresztül.

Az **ingatlan árverési hirdetményt** a becsérték jogerőre emelkedését követő 3 hónapon belül közzé kell tenni az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

Az **ingatlan becsérték** közlés tekintetében az egyetlen változást az eredményezte csak, hogy a zálogjogosultat a jelzálogjogos bekapcsolódásra a becsérték közlésével egyidejűleg - korábban az ingatlan foglalással egyidejűleg történt meg, mely nem volt túl célszerű, hiszen gyakran előfordul, hogy az ingatlan értékesítésére nem kerül sor, mivel adós időközben rendezte a tartozást - kell a végrehajtónak felhívnia.

Az ingatlan árverés beköltözhető illetve lakott állapotban történő értékesítésére vonatkozó rendelkezései, valamint az árverés helyét illető szakaszok továbbra sem változtak, azonban a hirdetmény kötelező tartalmi elemei új pontokkal egészültek ki.

Az ingatlan árverési hirdetményben a korábbiakon felül fel kell tüntetni, az árverés helyét és időpontját, 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-ának megfelelő, de legalább 1000 Ft összegű, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-ának megfelelő összegű licitkülöböt, az e törvénynek az árverezőket közvetlenül érintő rendelkezéseit (árverési feltételek, vételár megfizetése, végrehajtói letéti számla száma, második árverés tartása), az elektronikus ajánlattétel feltételeit és határidejének lejártát.

Az árverési hirdetmény kifüggesztésének és meghirdetésének kötelező helyeit illetően változás nem történt, viszont a törvényből kikerült a bírósági kifüggesztéshez fűződő jogkövetkezmény intézménye. Helyette a végrehajtónak közzé kell tennie a hirdetményt az **elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában** is és az árverési közhírré tételhez fűződő jogkövetkezmények a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez kapcsolódnak. A törvényben rögzítésre került az is, hogy amennyiben a közzétételi időtartamban az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása - amelyet a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara (továbbiakban

Kamara) működtet - a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára úgy az árverés nem tekinthető közzétettnek.

A rendszer az árverési hirdetmény közzétételének időpontját és a licitnapló lezárásának időpontját automatikusan rávezeti a hirdetményre.

„Az árverés időpontját úgy kell meghatározni, hogy az a hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételének napját követő 30. napnál későbbi időpontra essen.”

A végrehajtó az elektronikus árverési rendszerbe történő bejegyzéshez (törléshez) a hivatali elektronikus aláírását használja; az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásába és a licitnaplóba történő bejegyzésre (törlésre) csak az általa lefolytatott árverés tekintetében jogosult.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

Az elektronikus árverési rendszerbe árverezőként történő belépésre az árverezők nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával.

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy, vagy szervezet kérheti a felvételt, ha a felhasználási szabályzatban foglalt feltételeket elfogadta és valamelyik önálló bírósági vagy megyei végrehajtónál regisztráltatta magát. A regisztráció díjköteles, 6.000,-Ft. A regisztráció során be kell, hogy mutassa regisztrálni kívánó a személyazonosság igazolására szolgáló okiratot, lakcímkártyát, adóazonosítót tartalmazó hatósági igazolványt, szervezet esetében: cégmáslolatot és aláírási címpéldányt, illetve egyéb szervezet esetében a nyilvántartást vezető szervezet igazolását a nyilvántartásba vételről, árverező törvényes képviselőjének a személyazonossága és lakcíme igazolására szolgáló okiratot, meghatalmazott esetén meghatalmazás és a meghatalmazott fentebb felsorolt iratait.

A fenti adatok valóságát a végrehajtó a JÜB (Jogügyletek Biztonsága) rendszerében köteles ellenőrizni. Ha az árverező személyazonosságának valóságával kapcsolatban bármilyen kétség merül fel a bejegyzést a végrehajtónak meg kell tagadnia. Az árverező adataiban történt bármilyen változást köteles haladéktalanul bejelenteni.

Az árverezők elektronikus nyilvántartása tartalmazza az árverező természetes személy nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, lakóhelyét, állampolgárságát, személyi azonosítóját, adóazonosító jelét, személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusát és számát, valamint törvényes képviselőjének nevét, lakóhelyét és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusát, számát.

Szervezet esetén annak elnevezését, székhelyét, a nyilvántartását vezető hatóság elnevezését, nyilvántartási számát, statisztikai jelzőszámát, adószámát, valamint a képviselőjének nevét, lakóhelyét és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusát, számát.

Az együttes árverezők tulajdonszerzési arányát; az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevét és jelszavát; az árverező által az ajánlattevőként történő beazonosítására megadott egyedi azonosítóját (árverező egyedi azonosítója); az árveréssel kapcsolatos iratok kézbesítésére szolgáló elektronikus levelezési címét.

A 145/C.§ szabályozza az elektronikus ingatlan árverésen való részvétel feltételeit, menetét:

Az (1) bek. kimondja, hogy a 132/F.§ rendelkezéseit - melyek az elektronikus ingó árverés feltételeit tartalmazza - kell alkalmazni az ebben a szakaszban foglalt eltérésekkel.

Így általánosan vonatkozik ingó és ingatlan elektronikus árverésére is, hogy ahhoz, hogy a regisztrált árverezni tudjon az árverést lefolytató végrehajtónál kérnie kell felhasználói nevének és jelszavának a rendszerben történő aktiválását. Az aktiválás feltétele, hogy azt megelőzően a becsérték 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezze, vagy átutalja a végrehajtó letéti számlájára és azt jóváírják.

Továbbá ne álljon fel vele szemben az árverésből kizáró ok, valamint az ingatlanok vonatkozásában, ha az ingatlanszerzése engedélyhez kötött az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói név és jelszó aktiválásának az is feltétele, hogy az ingatlanszerzési engedélyét a végrehajtónak bemutassa.

A (3) bek. kimondja továbbá, hogy:

(3) A vételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer akkor nem teszi közzé az árveréshez tartozó licitnaplóban, ha az

a) nem éri el a becsérték 50%-át, lakóingatlan esetében a 147. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén 70%-át, vagy

b) nem haladja meg legalább a licitküszöb összegével vagy annak többszörösével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot.

(4) Ha az árverező vételi ajánlatának közzétételét követően az elektronikus árverési rendszer újabb vételi ajánlatot tesz közzé a licitnaplóban, az árverező kérelmére a végrehajtó 3 munkanapon belül intézkedik az árverési előleg visszautalásáról.

(5) Az elektronikus árverési rendszer az árverést megelőző munkanap 12 órakor zárja le automatikusan a licitnaplót.”

Meg kell említeni, hogy a rendszer ingatlanárveréseken automatikusan a legalacsonyabb vételár összegét, majd pedig a licitküszöb összegével emelkedő összegeket ajánl fel az árverező számára; ezek közül kell kiválasztania az árverezőnek a vételi ajánlata összegét.

A rendszer a licitnapló automatikus lezárásának időpontját megelőzően a végrehajtó részére is biztosítja a licitnapló lezárásának lehetőségét, ha már nem állnak fenn a vagyontárgy értékesítésének feltételei. Ebben az esetben az utolsóként közzétett vételi ajánlat is érvényét veszti és üzletrész árverése esetén a továbbiakban elővásárlási jog gyakorlására sincs lehetőség.

A licitnapló lezárásával az online árverés befejeződik és folytatódik - ingatlanok esetében mindenféleképpen - a személyes részével, mely során a **147. § szerint (1) Az árverés megkezdésekor a végrehajtó közli az árverezőkkel a becsértéket és a kikiáltási árat, ismerteti az árverési feltételeket és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére. A kikiáltási ár a becsérték**

összege. Ha a licitnaplóban tettek közzé vételi ajánlatot, a kikiáltási ár az utolsóként közzétett vételi ajánlat összege. (2) Ha a felajánlott vételár nem éri el a kikiáltási árat, azt fokozatosan lejjebb kell szállítani a becsérték feléig. Ha a licitnaplóban már tettek közzé vételi ajánlatot, a kikiáltási ár nem szállítható le.

(5) Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló árverező megvette. Az árverési vétel tényét és az árverési vételár összegét a végrehajtó rögzíti az elektronikus árverési rendszerben, amelyet az automatikusan közzétesz az árverési hirdetményen.

Amennyiben az árverési vevő elektronikus úton tett vételi ajánlatot, úgy az árverési jegyzőkönyv aláírására és a vételár megfizetésére vonatkozó végrehajtói felhívást a rendszer az árverező rendszerüzeneteként közzéteszi az árverező számára és - tájékoztató jelleggel - elektronikus levelet is küld arról az árverező által megadott e-mail címre. Ingatlanárverés esetén a felhívás 15 napos határidőt jelöl meg a végrehajtó irodájában, ügyfélfogadási időben az árverési jegyzőkönyv aláírása és a vételár megfizetése céljából való megjelenésre, ha ezt elmulasztja előlegét elveszti. De természetesen az árverési jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg - a Vht. 149.§ (2) bek. szerinti feltételekkel - a végrehajtó adhat a vételár megfizetésére halasztást.

Az árverési jegyzőkönyv kézbesítésére vonatkozó 153.§ kiegészült egy (4) bekezdéssel, mely szerint „(4) Az elektronikus árverési rendszer az árverést - ha pedig arra nem került sor, a licitnapló végrehajtó általi lezárását - követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.”

A 253/F. § (3) bekezdés szerint A kamara naplót készít:

- a) az elektronikus árverési rendszer üzemben tartási idejéről,
- b) az elektronikus árverési rendszer nyilvántartásaiba történő bejegyzésekről és törlésekről a bejegyzett, törölt adatoknak, a bejegyzés, törlés időpontjának, valamint a bejegyző, törlő végrehajtó nevének és azonosító számának a feltüntetésével,
- c) az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatára jogosult felhasználók által a licitnaplóba továbbított vételi ajánlatokról a vételi ajánlat összegének, az árverező egyedi azonosítójának és a vételi ajánlat beérkezése időpontjának a feltüntetésével,

d) a naplóból történt adatszolgáltatásról a szolgáltatott adatok körének, az adatigénylő nevének és címének, valamint az adatszolgáltatás időpontjának a feltüntetésével.

(4) A naplót és az adatainak megismeréséhez szükséges technikai eszközöket 10 évig kell megőrizni.

Ezt követően a Kamara gondoskodik az adatok végleges megsemmisítéséről, végérvényesen megszünteti az árverezővel való kapcsolatba hozhatóságukat.

A Kamara az adatokat és a naplóadatokat csak törvényben meghatározott személyek részére továbbíthatja.

A Vht. 154/A.§ alapján adós és adós jogán a vele együtt lakó személyek az árveréstől számított 30 napig, ha a végrehajtó a vételár megfizetésére ennél hosszabb haladékot adott, akkor addig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napig köteles ingóságaitól kiürítve az ingatlant elhagyni. Ha a vételár megfizetése nem történik meg a határidőig, akkor a teljes vételár kifizetésétől számított 30 napon belül kell **kiköltözni az ingatlanból.**

A törvény ennél hosszabb kiköltözési időre lehetőséget úgy biztosít, hogy a becsérték közlését követő 15 napon belül nyújthat be a bírósághoz az adós ilyen irányú kérelmet, feltéve, ha az ingatlan lakóingatlan és adós elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani. A legtöbb adható halasztás az árveréstől számított 6 hónap.

Ha a kiköltözésre meghatározott határidőig nem került sor, a végrehajtó az árverési vevőnek a kiköltözési határidő lejártát követő 15 napig előterjesztett kérelmére - szükség esetén rendőrség közreműködésével - haladéktalanul intézkedik az ingatlan kiürítése iránt a 182-182/A.§ megfelelő alkalmazásával. *Az ingatlan kiürítése során a végrehajtást kérő jogai és kötelezettségei az árverési vevőt illetik meg, illetve terhelik.*

A bekezdés utolsó mondata jelen törvénnyel került bevezetésre, mely végre a törvény ezen hiányosságát pótolta és rendezte az árverést követő kiürítésben az árverési vevő jogi helyzetét.

Az **árverés sikertelenségére** vonatkozó 155.§-ban is több változás történt, így *sikertelen az árverés, ha:*

a) nem tettek vételi ajánlatot, vagy a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan becsértékének felét vagy lakóingatlan esetében a 147. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén a 70%-át;

b) az elektronikus úton vételi ajánlatot tevő árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írta alá;

c) az árverési vevő nem fizette be vagy nem utalta át a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül, illetőleg a végrehajtó által a vételár megfizetésére adott határidőn belül.”

A 156.§ (1) bek. alapján az első sikertelen árverést követően 3 hónapon belül második árverést kell tartani. A (2) bekezdésben az elektronikus árverés bevezetésére tekintettel annak megfelelően kiegészült, eszerint *„Nem kell megtartani a második árverést, ha az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet aláírta és befizette a vételárat (vagy átutalta és az arról szóló terhelési értesítőt a végrehajtónak bemutatta), továbbá megtérítette a második árverés kitűzésével felmerült költséget, mielőtt a licitnaplóban vételi ajánlatot tesznek közzé. A vételár megfizetését a végrehajtó haladéktalanul rögzíti a licitnaplóba, és a licitnaplót lezárja. Ilyenkor az utólag megfizetett vételárba nem lehet beszámítani a 149. § alapján elvesztett előleget.”*

A második árverésen a korábbi árverési vevő továbbra sem árverezhet, valamint a (4) bek. a jogalkotó leegyszerűsítette, így *„a vételi ajánlatok összegére, a kikiáltási árra és annak leszállítására az első árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”*

A nyilvános pályázat mint olyan teljes egészében kikerült a törvényből.

Az *ingatlan árverésen kívüli eladása* tekintetében annyiban történt változás, hogy az ingatlan a 157.§ (5) bekezdésében foglalt eltérésekkel az árverés megkezdéséig adható el árverésen kívül. Az (5) bek. alapján a 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,” (amikor is a vételárból előreláthatólag a végrehajtási eljárás költsége és valamennyi végrehajtást kérő követelése megtérül) „melyre a közzétett vételi ajánlattal megegyező vagy annál alacsonyabb vételáron is lehetőség van.”

Az *ingatlan végrehajtást kérő által történő átvételével* kapcsolatban változás nem történt.

A *közös tulajdonban lévő ingatlan árverése* tekintetében viszont több változás is történt, így az adós tulajdonostársai az *árverés kitűzéséig* együttesen kérhetik, hogy az ingatlant árverezzék el. A kérelmet a végrehajtó által jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatban vagy közjegyzői okiratban kell előterjeszteni.

Kiegészült a törvényhely egy d) bekezdéssel, mely szerint *a tulajdonostárs tulajdoni hányadának értékesítéséből befolyt összegből a végrehajtó levonja az értékesítésnek a tulajdoni hányadra eső, külön jogszabályban meghatározott költségét.*

Az ingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetésével kapcsolatban a törvény annyiban módosult, hogy a végrehajtást elrendelő bíróság az ingatlan becsértékét, és azt a 140. § megfelelő alkalmazásával az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételéig bármelyik tulajdonostárs kérelmére módosíthatja.

5. A 2011. évi CLXXX törvény és más törvénymódosítások

2008-ban azonban történt más is: a gazdasági világválság eredményeként egyre több és több ügy érkezett, melyek között egyre nagyobb számban fordultak elő a banki hiteltartozások vagy

a megnövekedett hiteltörlesztő eredményeként a közüzemi és egyéb szolgáltatási díj tartozások, melyeket a megnövekedett hitelteher következtében már nem fizettek az adósok.

Ezt követően a devizahitelek „megmentése”, tehermentesítése végett egy törvénymódosítási „lavina” indult meg, mely a Vht-t sem kerülte el, sőt mondhatni fókuszba került.

Ilyen volt 2009-ben a **2009. évi XLVIII. törvény „a nehéz helyzetbe került, lakáshittel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról”**, mely módosította *„a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló”* 1993. évi LXXVIII. törvényt, melyet egy 85/F. §-al egészített ki, melyben előírta, hogy lakóingatlan kényszerértékesítése esetén a települési önkormányzatokat elővásárlási jog illeti meg.

„85/F. § (1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során - az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.”

A törvény kimondta, hogy ezen elővásárlási jog megilleti az önkormányzatot a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítése során is.

Azonban ezen elővásárlási jogot az önkormányzat csak akkor gyakorolhatja, ha az adós vagy a zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt és a települési önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az így megvásárolt ingatlant az adósnak v. zálogkötelezettnek bérbe adja meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre.

A törvény alapján azonban ezt az elővásárlási jogot az önkormányzat nem gyakorolhatja abban az esetben, ha árverésen kívül, de árverés vétel hatályával történik az értékesítés valamint a

lakóingatlan átvétele során, továbbá a közös tulajdon árverésen történő megszüntetésének esetében sem.

Természetesen módosultak a Vht. vonatkozó rendelkezései is, így a végrehajtónak a hirdetményben fel kell tüntetnie, hogy lakóingatlan esetében az önkormányzatnak van-e az árverésen gyakorolható elővásárlási joga.

Az elektronikus árverés során az elővásárlásra jogosult önkormányzat valamennyi közzétett ajánlat vonatkozásában az árverés befejezéséig, az utolsóként közzétett vételi ajánlat vonatkozásában pedig a licitnapló lezárásának napján 24 óráig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával, a közzétett vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatta elővásárlási jogát.

A személyes árverés során pedig a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltásáig, a vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat megtételével gyakorolhatta elővásárlási jogát.

Ezen törvénymódosítás azonban megoldást nem jelentett, hiszen az önkormányzatok, így ingatlanokat nem vagy csak igen kis számban vásároltak.

Ennek talán az egyik fő oka az lehetett véleményem szerint, hogy az önkormányzatok egész egyszerűen nem rendelkeztek, nem rendelkeznek megfelelő tőkével, ahhoz, hogy ingatlanokat vásároljanak.

A törvény **16. § (8) bekezdése** pedig módosította a *Vht. 145/A. §-t* oly módon, hogy az árverést innentől úgy kellett meghatározni, hogy az a hirdetmény elektronikus árverési nyilvántartásban történő közzététel napját követő 60. nappal későbbi napra essen.

A **2009. CXII. törvény** „az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény módosítása” 1010. január 1-jén lépett hatályba. A törvény kivette a tárgyi illetékmentesség köréből a bírósági végrehajtó általi adatkérést. Így a végrehajtónak az elektronikus

adatszolgáltatásért 1.000,-Ft/tulajdoni lap kell fizetni. A végrehajtási jog bejegyzés valamint törlés pedig 6.600, -Ft ingatlanonként. Targyanál fogva díjmentes maradt viszont az árverés tényének feljegyzése, illetve ezen tény törlése.

A törvény 13. §-a pedig a Vht 138/A. §-al egészült ki, melyben kimondta, hogy a *„végrehajtási eljárás során kezdeményezett azon ingatlan-nyilvántartási eljárásokat, amelyek valamely jog bejegyzésére vagy törlésére irányulnak, a végrehajtó akkor is kezdeményezi az ingatlanügyi hatóság előtt, ha a jogszerzésre jogosult ezen eljárások költségét nem fizeti meg.”*

Tehát a jogalkotó a fenti rendelkezéssel továbbra is biztosította az ingatlanra vezetett végrehajtás zavartalan lefolytatását azzal, hogy a végrehajtási jog bejegyzését illetve törlését a földhivatalnak el kell végeznie, akkor is, ha az igazgatási szolgáltatási díjat megfizetni kötelezett ezen kötelezettségének nem tesz eleget.

A **2010. évi CLIII. törvény „a Magyar Köztársaság 2011. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról”**, melyben szintén módosításra került - több más törvénnyel egyetemben - a Vht. is, ugyanis a 17. §-a alapján a Vht. 114. § (2) bekezdésben, a 114/A. § (1) bekezdésben, valamint a 140. § (6) bekezdésben a 8 munkanapon belül történő zálogjogos bekapcsolódás benyújtására nyitva álló határidőt a jogalkotó fölemelte 15 munkanapra, így biztosítván a zálogjog jogosultjának kellő időt jogainak érvényesítésére.

A Vht. „életében” azonban a legnagyobb változást mégis a **2011. évi CLXXX. „a bírósági végrehajtással kapcsolatos és egyéb igazságügyi tárgyú törvények módosításáról”** szóló törvény hozta.

A törvénymódosítás során a Vht. több szakasza is módosult illetve új rendelkezésekkel egészült ki (A törvénnyel került bevezetésre például a VIEKR (Végrehajtói Iratok Elektronikus Kézbizéítési Rendszere) rendszer.), de gyökeres változásokat mégis az ingatlan árveréssel, az ingatlan végrehajtással kapcsolatban hozott. A módosítások 2012. szeptember 1-től hatályosak és alkalmazandóak.

A Vht. 138. § (2) bekezdése a rendelkezése által kiegészült azzal, hogy földhivataloknak a végrehajtó által lefoglalt ingatlan tekintetében tájékoztatást kell adniuk arról, hogy szerepel-e a földhasználati nyilvántartásba és ha igen milyen jogcímen terheli földhasználati jog és milyen időtartamra.

Amennyiben szerepel a földhasználati nyilvántartásban az ingatlan az arra vonatkozó adatokat egyébként az ingatlan árverési hirdetésben is fel kell tüntetnie a végrehajtónak.

A törvényalkotó az adósok védelmében, a hitelezők érdekeinek csorbítása nélkül erősítette és kiemelte ismételen a Vht. 7. §-ban megfogalmazott „fokozatosság elvét” a 139. § rendelkezéseivel, mely alapján a végrehajtó az ingatlan értékesítése iránt kizárólag a végrehajtást kérő kérelmére a Vht. 7. § (2) bek. alapján akkor intézkedhet, ha a követelés viszonylag rövidebb időn belül nem behajtható, valamint a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat végrehajtónak történt kézbesítése óta 45 nap eltelt.

A 139. § (3) bekezdés változásai ismételt határidőt szab a végrehajtóknak azzal, hogy a **becsérték közléstől**, illetve becsérték elleni végrehajtási kifogás esetén a bíróság jogerős végzésének kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles közzétenni az ingatlan árverési hirdetményt az elektronikus árverési rendszerben.

A becsérték elleni kifogás esetén egyébként a Vht. jelen módosítás alapján a kifogás benyújtót - az igazságügyi miniszter által rendeletben meghatározott összegű - szakértői díj fedezésére szolgáló összeg letétbe helyezésére kötelezi.

A törvénymódosítás hatálybalépését megelőzően gyakran jelentett problémát mind a feleknek, mind a végrehajtónak, hogy az ingatlan becsértéke régi volt és nem felelt meg az adott piaci értékeknek és a végrehajtónak nem volt arra lehetősége, hogy új becsértéket állapítson meg, így az ingatlanok értékesítése gyakran még 50%-on is sikertelen volt.

Ezt a problémát küszöbölte ki a jogalkotó azzal a rendelkezéssel, melyben kimondja, hogy ha a becsérték három évnél régebbi, akkor a végrehajtó bármelyik fél kérelmére, az árverés kitűzése előtt - a szokásos módon - új becsértéket állapíthat meg.

A törvénymódosítás új korszakot nyitott az **ingatlan árverés** vonatkozásában is, mondhatni történelmi változás tanúi lehettünk azzal, hogy 2012. szeptembertől megszűnt - az ingatlanok vonatkozásában - a személyes, hagyományos árverés intézménye és innentől az ingatlan árverések kizárólag az elektronikus árverési rendszeren keresztül folynak.

A törvény innentől ugyanis az elektronikus ingó árverés szabályait rendelte alkalmazni az ingatlan árverés során bizonyos, a Vht-ben meghatározott eltérésekkel.

„143. § (1) Az árverést a végrehajtó árverési hirdetéssel tűzi ki, és ebben feltünteti:

- a) nevét, hivatali helyiségének címét, telefonszámát, letéti számlájának számát,*
- b) a felek nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét,*
- c) az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait [helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye, tulajdonos, a 137. § (1) bekezdése szerinti terhek] és a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcímét és időtartamát,*
- d) az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait,*
- e) az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését,*
- f) az ingatlan kikiáltási árát,*
- g) az árverési előleg (a továbbiakban: előleg) összegét,*
- h) az árverésen a 147. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét, és azt, hogy a lakóingatlanra van-e a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak előárverezési joga,*
- i) az árverés kezdő és befejező időpontját, az ingatlan megtekintésének időpontját,*
- j) 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-ának megfelelő, de legalább 1000 Ft összegű, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-ának megfelelő összegű, ezer forintra kerekített licitküzöböt,*
- k) tájékoztatást arról, hogy az árverezőkre vonatkozó törvényi rendelkezésekről, az elektronikus ajánlattétel feltételeiről és határidejének lejártáról, a vételár megfizetéséről,*

második árverés tartásáról szóló tájékoztatás az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában érhető el.”

Az árverési hirdetményt a bíróság hirdetőtábláján a hirdetőben feltüntetett időtartamra kell kifüggeszteni.

Egy további fontos változás is történt inentől az árverési hirdetmény mellé az ingatlan képfelvételét is fel kell tölteni az elektronikus árverési nyilvántartás rendszerébe.

Ezen rendelkezés a gyakorlatban okozhat néha némi „fejtörést”a végrehajtóknak különösen olyan esetekben, amikor szántó föld vagy egyéb más beépítetlen, nehezen beazonosítható ingatlant árverez a végrehajtó, hiszen - főként termőföldek esetében - gyakorta még a tulajdonos is csak körülbelül tudja megmondani, melyik az ő földterülete. Természetesen az eligazodásban nagy segítség lehet a helyi önkormányzat illetve a földhivatali nyilvántartásban fellelhető térkép.

Természetesen lakóingatlan vagy egyéb olyan ingatlan esetében, mely számozással ellátott és könnyen beazonosítható ez a probléma nem, illetve jóval ritkábban merülhet fel.

Az meg talán természetes, hogy az árverési vevők szemszögéből ezen végrehajtói kötelezettség előny, hiszen így vizuálisan is tájékozódhatnak a megvásárolni kívánt ingatlan tulajdonságai tekintetében.

Az árverés időtartamára vonatkozó rendelkezések is megváltoztak, így az árverés árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart; ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig.

Az árverési vevőt a végrehajtó az árverési rendszeren keresztül értesíti elektronikus levél formájában arról, hogy jelenjen meg a végrehajtó irodájában 15 napon belül az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából. Amennyiben elmulasztja előlegét elveszti. A vételár megfizetésére a Vht. 149. § (2) bek. szerinti haladékot a vevő az árverési jegyzőkönyv aláírásakor kérhet.

Amennyiben ilyen haladékot nem kért, illetve nem kapott, úgy köteles az árverési jegyzőkönyv aláírásától számított 15 napon belül a vételár különbözetet a végrehajtónál befizetni vagy letéti számlájára átutalni.

A Vht. kiegészült egy további 154/B. §-al, mellyel a jogalkotó az adósok jogkövető magatartását igyekezett motiválni mégpedig azzal, hogy amennyiben az adós a sikeres árverést követően fennálló kiköltözési kötelezettségének határidőben eleget tesz és az ingatlant határidőben az árverési vevőnek átadja, úgy - az ingatlan kiürítését, de legkésőbb a kiköltözési határidő lejártát követő - 8 napon belül a végrehajtóhoz intézett kérelme alapján megilleti a Vht. 154/B. §-ban meghatározott összeg.

Amennyiben a kifizetés feltételei fennállnak, úgy ezt a végrehajtó jegyzőkönyvben rögzíti és annak kézbesítését követő 15 nap elteltével, kifogás esetén pedig a jogerős elbírálást követően intézkedik a kifizetés iránt.

Az **árverés sikertelensége** esetén a Vht. 143. §(1) bekezdés c)-h) és j) pontban foglalt adatait és az ingatlanról készült képfelvételt - az árverés későbbi kitűzéséről szóló tájékoztatással együtt - közzéteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

A második árverés kitűzésekor ezt a hirdetményt az elektronikus árverési rendszer automatikusan törli az árverési hirdetmények nyilvántartásából.

A Vht. 158. § rendelkezései nagy változáson estek át. Lényegében változatlan maradt az a része, hogy amennyiben a második árverés is sikertelen volt, úgy az ingatlan kikiáltási árának (becsértékének) feléért végrehajtást kérő veheti át az ingatlant, illetve a Vht.147. § (3) bek.

esetében az ingatlan becsértékének 70%-ért. Több végrehajtást kérő esetében pedig az, amelyik a legmagasabb ajánlatot tette.

Az árverés sikertelenségéről a végrehajtást kérőt a végrehajtónak 15 napon belül kell értesítenie és 15 napos határidőt kell biztosítania a nyilatkozat megtételére, hogy át kívánja-e venni az ingatlant.

Ha több végrehajtást kérő van, akkor viszont **átvételi eljárást** kell tartson a végrehajtó. A gyakorlatban ez úgy történik, hogy egy árverési hirdetménnyel kitűzi az árverést a végrehajtó. Erre az árverésre kizárólag a végrehajtást kérők licitálhatnak és a hirdetményt kizárólag a feleknek kell megküldeni és nem kell kifüggeszteni a Járásbíróság és az illetékes Polgármesteri Hivatal, valamint az illetékes Földhivatal hirdetőtábláján. Kizárólag az elektronikus árverési rendszerben kell közzétenni.

A hirdetménynek tartalmaznia kell a Vht. 143. § (1) bek. a)-f) pontjaiban meghatározott adatokon túl a minimális átvételi árat és az ahhoz tartozó licitkülöböt, az átvételi eljárás kezdő és befejező időpontját, az átvételi ajánlattétel feltételei és módját.

Az ingatlanra a végrehajtást kérők a vételi ajánlatok megtételére vonatkozó szabályok szerint tehetnek átvételi ajánlatot. Az átvételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer az átvételi ajánlat összegével, a közzététel időpontjával és az átvételi ajánlatot tevő végrehajtást kérő nevének (elnevezésének) feltüntetésével teszi közzé a licitnaplóban. Az elektronikus átvételi eljárás az átvételi hirdetmény közzétételétől számított *15. napnak* a végrehajtó által meghatározott 8 és 20 óra közé eső órájáig tart azzal, hogy ha az átvételi eljárás befejezését megelőző öt perccel belül újabb átvételi ajánlat érkezik, az átvételi eljárás időtartama ezen ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó átvételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az ingatlan átvevője az automatikusan lezárt licitnaplóban utolsóként közzétett átvételi ajánlatot tevő végrehajtást kérő. Az átvétel jogkövetkezménye azonos az árverési vétel jogkövetkezményével.

Az átvételi ár 50%-nak megfelelő összeget be kell számolni a végrehajtást kérő követelésébe, a fennmaradó 50%-ot pedig a végrehajtást kérőnek az árverezőkre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően be kell fizetnie, illetve amennyiben a végrehajtást kérő követelésének összege nem éri el az átvételi ár 50%-t sem, úgy továbbá annak különbözetét is be kell fizesse.

A befizetett 50% átvételi árból végrehajtási költségek és több végrehajtást kérő esetén a többi végrehajtást kérő követelésének kielégítését követően részesülhet. A 171. § (2) bekezdését az átvételi ár felosztása során is alkalmazni kell.

A Vht. 159. § is módosult akként, hogy amennyiben végrehajtást kérő(k) nem vette át az ingatlant úgy a végrehajtó - az átvételre nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követően - 15 napon belül közzéteszi az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában az ingatlan **folyamatos árverési hirdetményét** a hozzá tartozó képfelvétellel.

A folyamatos árverési hirdetmény közzétételétől számítva az árverés mindaddig szünetel, míg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni akaró árverési vevő nem kéri a felhasználó nevének és jelszavának aktiválását, vagy végrehajtást kérő a szüneteléstől számított 3 hónap elteltével nem kéri az újabb árverés kitűzését.

A Vht. 159. § (4) bekezdése alapján *„a vételi ajánlat közzétételével az elektronikus árverési rendszerben automatikusan közzétételre kerül az újabb árverés árverési hirdetménye, valamint a hozzátartozó licitnaplóban a vételi ajánlat, a végrehajtó pedig az általános szabályok szerint intézkedik az újabb árverés közhírré tételével kapcsolatos egyéb intézkedések megtétele iránt. Az árverés befejező időpontja - a 145/B. §-ban foglaltak figyelembe vételével, valamint azzal, hogy az árverés ebben az esetben 30 napig tart - automatikusan kerül meghatározásra azzal, hogy ha a közzétételt követő 30. nap nem munkanapra esik, akkor a következő munkanap meghatározott óráját kell befejező időpontként meghatározni”*.

Ha az újabb árverés kitűzését a végrehajtást kérő kérte, akkor a végrehajtó az általános feltételek szerint tűzi ki az árverést.

Az újabb árverésre továbbra is a második árverés szabályait kell alkalmazni.

A (7) bekezdés rendelkezése alapján pedig amennyiben a folyamatos ingatlan árverés alatt a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem érkezik, úgy a végrehajtó a folyamatos árverési hirdetményt törli az elektronikus árverések nyilvántartásából és intézkedik a becsérték ismételt megállapítása iránt. A becsérték megállapításától illetve a becsérték elleni végrehajtási kifogást jogerősen elbíráló határozat kézhez vételétől számított 30 napon belül - a már megállapított új becsértéken - újból felteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásába a folyamatos árverési hirdetményt.

Ha az árverés kitűzése alatt érkezik ilyen beadvány, úgy az árverés lezárulását követően, annak sikertelensége esetén megállapítja az új becsértéket a Vht. 140. § (8) bek. alapján.

A Vht. 160. §-ban meghatározottak alapján pedig amennyiben az újabb árverés is sikertelen volt, úgy a Vht. 159. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

A (2) bekezdés alapján ezen (1) bekezdésben említett újabb árverést követő további árverésekre is a második árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kikiáltási árat a lakóingatlan esetében is feléig lehet leszállítani.

„Ha a (2) bekezdés alapján tartott utolsó eredménytelen árverést követően 5 év eltelt és nincs folyamatban újabb kitűzött árverés, vagy egyébként a végrehajtás érdemi befejezésére került sor, végrehajtó intézkedik az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából történő törlése iránt.”

A **közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése** esetében is történtek változások elsősorban nyilvánvalóan az, hogy innentől ezen ügyekben is kizárólag elektronikus árverés tartható, másrészt a becsérték közlés vonatkozásában. Mint tudjuk ilyen esetekben az ingatlan becsértékét a bíróság állapítja meg és azt jelen törvény rendelkezése alapján bármelyik tulajdonostárs kérelmére a Vht. 140. § (8) bek. szerint az első árverés kitűzéséig módosíthatja. Az első árverésnek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásba történő közzétételét követően azonban azt a

Vht. 140. § (8) bek. rendelkezéseinek megfelelően már a végrehajtó módosíthatja, bármelyik tulajdonostárs kérelmére a becsértéket.

Az ingatlan végrehajtást érintő következő törvénymódosítás a **2011. évi CLXX. törvény „a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról”** (továbbiakban NET törvény).

A törvény gyakorlatilag a hitelüket fizetni nem tudó devizahiteleseknek igyekezett megoldást találni, hogy ne kelljen a fedezetül szolgáló, tulajdonukban lévő ingatlanukat elveszíteni, abból kiköltözni.

A törvény rendelkezéseinél fogva gyakorlatilag - amennyiben az adósok a törvényben meghatározott előírásoknak megfelelnek - kérhetik, hogy a Nemzeti Eszközkezelő vásárolja meg az ingatlant és amennyiben megtörténik, úgy a korábbi tulajdonosok az ingatlanban bérlőként lakhatnak tovább. Amennyiben az Eszközkezelő megvásárolja az ingatlant elsősorban a jelzálogjog jogosult követelését elégíti ki - felosztást készít - és ha a vételár nem fedezi a jelzálogjog jogosult felé fennálló teljes tartozást, úgy annak a különbözetet el kell engednie.

Ezzel tulajdonképpen az adós adott esetben megszabadulhat a jelzálogjogos hiteltartozástól és a saját ingatlanában bérlőként marad tovább, valamint 5 éven belül visszavásárolhatja az ingatlant. Az ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam lesz.

Amennyiben a jelzálogjog jogosultjának kielégítését követően a vételárból marad és van folyamatban végrehajtási eljárás úgy az Eszközkezelőnek azt az illetékes végrehajtó részére át kell utalni, aki intézkedik a további végrehajtást kérők közti felosztásáról.

A Nemzeti Eszközkezelő eljárása alatt az ingatlant érintő végrehajtási eljárások szünetelnek. Ennek a szünetelésnek a kezdeményezése a pénzügyi intézmény kötelessége a törvény alapján.

A NET törvény 16. § alapján pedig az ily módon szünetelő végrehajtást akkor lehet folytatni, ha valamely pénzügyi intézmény a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához nem járul hozzá, vagy ha a Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlant nem vásárolja meg, vagy ha a Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlant megvásárolja, de a végrehajtás nem kizárólag a lakóingatlanra vonatkozóan indult.

A végrehajtás attól a naptól folytatódik, amikor a pénzügyi intézménynek a hozzájárulása elutasításáról vagy a Nemzeti Eszközkezelőnek a vételi ajánlat visszautasításáról, vagy az ingatlan megvásárlásáról szóló tájékoztatását a végrehajtó kézhez veszi.

A NET törvény bizonyos rendelkezéseit a **2012. évi LXX. törvény „a Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények módosításáról”** megváltoztatta azonban ezek az ingatlan végrehajtást nem érintették.

A NET törvény hatékonyabbnak bizonyult, mint a korábbi rendelkezés, mely alapján a lakóingatlanok vonatkozásában az önkormányzatoknak biztosított a törvényhozó elővásárlási (jelenleg előárverezési) jogot, hiszen a gyakorlati tapasztalat azt mutatja, hogy a Nemzeti Eszközkezelő viszonylag sok ingatlant vásárol meg ilyen módon, viszont az önkormányzatok még mindig nem vagy igen kevés esetben élnek előárverezési jogukkal.

A **2012. évi LXXXV. törvény „az egyes családjogi és cégjogi eljárások egyszerűsítéséről”** ismét egy jelentős változást hozott. A 2011. évi CLXXX. törvény már korábban az ingókra vonatkozóan bevezette az előárverezés intézményét. Jelen módosítás viszont kiterjesztette azzal, hogy a Vht. 123/A. § (1) bekezdés alapján *„ha törvény dologra nézve elővásárlási jogot enged annak kényszerértékesítésére azt e törvény alkalmazásában előárverezési jognak kell tekinteni (a továbbiakban: előárverezési jog). Előárverezési jog szerződéssel nem alapítható. Az előárverezési jog bírósági végrehajtás során történő gyakorlásának feltételeit e törvény határozza meg.”*

A polgári jog fogalmai szerint dolog minden birtokba vehető testi tárgy. A dolgok osztályozása során pedig megkülönböztetünk ingót és ingatlant. Így láthatjuk, hogy a módosítás

kiterjeszti az előárverezési jogot már az ingatlanok vonatkozásában is. Tekintve, hogy a törvény kizárólag a kényszerértékesítés esetén törvényileg megengedett elővásárlási jogot tekinti előárverezési jognak, így kissé leszűkíti az előárverezési jogosultak körét, ilyen joga van például a helyi önkormányzatoknak.

A törvény az előárverezésre jogosult jogállását is rendezte az alábbiak szerint:

(2) Az előárverezésre jogosult az árverésről az árverési hirdetmény közzétételével, ha pedig részére e törvény a hirdetmény kézbesítését írja elő, annak kézbesítésével szerezhethet tudomást.

(3) Az előárverezésre jogosultat az árverésen az árverező jogállása illeti meg, ha igazolja az (1) bekezdés szerinti jog fennállását és teljesíti e törvénynek az árverezőre vonatkozó feltételeit. Az előárverezésre jogosult ebben az esetben - amellet, hogy az árverésen árverezőként is részt vehet - valamennyi vételi ajánlat vonatkozásában az árverés (és annak esetleges meghosszabbítását követő) befejezéséig a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja előárverezési jogát.

(4) Ha az előárverezésre jogosult a végrehajtóhoz intézett nyilatkozatában a vételi ajánlat tartalmát magáévá teszi és az árverés befejezéséig nem érkezik magasabb, érvényes vételi ajánlat, az előárverezésre jogosultat a legtöbbet felajánló árverező jogállása illeti meg.

(5) Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az előárverezési jog a jogutódra átszáll. Az előárverezési jog átruházása semmis.

(6) Az elővásárlási jog bírósági végrehajtás során az előárverezési jog alkalmazási körén kívül nem gyakorolható.”

A Vht. következő módosítását a **2013. évi XCIX. törvény „a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról”** hozta, mely ismét egy az adósok védelmét szolgáló intézkedést tett azáltal, hogy a Vht. 7. §-t kiegészítette az alábbi mondattal:

„Ha az adóssal szemben indított végrehajtás során behajtandó tőkekövetelés - több követelés esetén az összes tőkekövetelés - összege nem haladja meg az 500 ezer Ft-ot vagy pedig nem haladja meg az 1 millió Ft-ot és egyéb követelés biztosítására zálogjog is be van jegyezve az adós lakóingatlanára, az adós lakóingatlanára - az egyéb feltételek fennállása esetén - árverés

akkor tűzhető ki és a lakóingatlan becsértéke akkor állapítható meg, ha az adós az 52/B. § szerinti részletfizetést nem teljesítette.”

Az 52/B. § (melyet szintén ez a törvénymódosítás vezetett be) ugyanis a fenti esetben a végrehajtó részére egy kvázi részletfizetés adási kötelezettséget ír elő, természetesen a törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén. Így az ingatlan vonatkozásában a végrehajtás akkor folytatható le, ha a részletfizetésnek adós nem tesz eleget. Fontos az, hogy jelen részletfizetéshez nem kell a végrehajtást kérő beleegyezése.

A tanulmány elkészítéséig még nem került ugyan kihirdetésre azonban úgy vélem szükséges megemlíteni, hiszen a jogalkalmazók elé valószínűleg nagy feladatot fog állítani a T/465 számú Országgyűlés által elfogadott törvény „a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről”.

A hamarosan hatályba lépő törvény ugyanis sok végrehajtási eljárást fog érinteni lévén, hogy nem kizárólag a deviza, hanem egyéb más kölcsöntartozásra (személyi, áruhitel stb.) is vonatkozni fog és ennek köszönhetően nagy valószínűséggel egy időre „kispadra kerülhet” az ingatlan árverés.

V. Összefoglaló

A tanulmány elkészítése során igyekeztem az ingatlan árverés elmúlt húsz évben történt változásait bemutatni.

Az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtás területén igen nagy változást hozott.

Ez a törvény a ma is hatályos kisebb - nagyobb módosításokkal, melyek mind azt szolgálták, hogy a törvény hatálybalépését követően is a társadalmi változásoknak, fejlődésnek megfeleljen.

Az ingatlanfoglalás a végrehajtási jog bejegyzéssel jön létre, melyről a végrehajtónak az előleg megfizetését követő 3 napon belül intézkednie kell. Az ingatlan becsérték közlését követően kerülhet sor az árverésre, melynek közlése hirdetmény útján történik, amit a kamara hivatalos lapjában is közzé kell tenni, valamint továbbra is ki kell függeszteni a polgármesteri hivatal, a bíróság és a földhivatal hirdetőablájára, valamint meg kell küldeni a feleknek és az érdekelteknek.

A 2000. évi CXXXVI. törvénymódosítással került bevezetésre az ingatlan lakott illetve beköltözhető értékének meghatározásának kötelezővé tétele, valamint a törvény rendelkezik arról is, hogy mikor kell az ingatlant lakottan értékesíteni.

A 2008. évi XXXIX. törvénnyel pedig a törvény egyedülállóan alkalmazkodott a XXI. század elvárásainak és bevezetésre került az ingók és ingatlanok elektronikus árverése, melyek közül pályamunkámban - tekintettel a témára - csak az ingatlanra vonatkozó rendelkezések ismertetésére került sor.

A következő nagy módosításra pedig a 2011. évi CLXXX. törvény következtében került sor, amikor is az ingatlanok vonatkozásában teljesen megszűnt a hagyományos árverés és a törvény rendelkezése alapján innentől kizárólag elektronikus árverés tartható.

Összegzésképpen azt hiszem, elmondhatjuk, hogy a magyar bírósági végrehajtási jog - mind a jogalkotóknak, mind a jogalkalmazók a törvények megalkotása során való részvételének köszönhetően - az elmúlt két évtized során sikerrel felelt meg az adott kor elvárásainak.

Úgy tűnik a XXI. század fejlődésének köszönhető legnagyobb változás, az elektronikus árverés, is beváltotta a hozzá fűzött reményeket, annak ellenére, hogy bizony a kezdetekkor az átállás - a technika ördögének köszönhetően - okozott nehézségeket a jogalkalmazók számára.

De talán mára már elmondhatjuk, hogy alkalmazása a végrehajtók munkájának mindennapi részévé vált, megkönnyíti azt és a hagyományos ingatlanárverés egykori érdekes, gyakorta izgalmas világa mára történelemmé vált.

Szakirodalmi jegyzék

- 1.) Dr. Kengyel Miklós: „Magyar polgári eljárásjog” (Osiris Kiadó, Budapest, 2002.)
- 2.) Kapa Mátyás: „Hitelezővédelem a bírósági végrehajtásban” (Dialog Campus Kiadó, Budapest - Pécs, 2006.)
- 3.) Dr. Petrik Ferenc: „A végrehajtási jog” (Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1993.)
- 4.) Dr. Király Lilla: „ Polgári eljárásjog II.” (Dialog Campus Kiadó, 2006.)
- 5.) Dr. Balogh Olga, Császtai Ferenc, Dr. B. Korek Ilona, Dr. Juhász Edit: „ A megújult bírósági végrehajtás” (hvg orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest 2006.)

Jogszabályra való hivatkozás

- 1.) 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtási eljárásról
- 2.) 2000. évi CXXXVI. törvény a bírósági végrehajtási eljárásról szóló 1994. évi LIII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok módosításáról
- 3.) 2005. évi CLXII. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról
- 4.) 2008. évi XXXIX. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és egyéb kapcsolódó törvények módosításáról
- 5.) 2009. évi XLVIII. törvény a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról
- 6.) 2009. CXII. törvény „az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény módosítása
- 7.) A 2010. évi CLIII. törvény „a Magyar Köztársaság 2011. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról
- 8.) 2011. évi CLXXX. „a bírósági végrehajtással kapcsolatos és egyéb igazságügyi tárgyú törvények módosításáról

9.) 2011. évi CLXX. törvény „a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról

10.) 2012. évi LXX. törvény a Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények módosításáról

11.) 2012. évi LXXXV. törvény az egyes családjogi és cégjogi eljárások egyszerűsítéséről

12.) 2013. évi XCIX. törvény a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról