

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

## **Az ingatlan, mint szerződéses biztosíték és a követelések ingatlanból történő kielégítésének állami útja**

### **I.**

Az emberi társadalmakban minden időszakban fontos szerepet játszott a föld, az ingatlan. Kezdetben csupán táplálékforrás-biztosító szerepet töltött be, azonban onnan kezdve, hogy az állandó vándorló életmódot felváltotta a letelepedett életforma, a föld szerepe is fontos változáson ment keresztül. A föld innen kezdve, nem csupán, mint az élelem egyik forrása jutott szerephez, hanem - mint a tulajdon tárgya, - fontos hatalmi pozíciót is betöltött. A hűbériség rendszerében csúcsondott ki közvetlenül a föld hatalmi szerepe, hiszen abban a társadalmi rendszerben a társadalom felépítése, szervezete szorosan kötődött a földhöz. A föld központi szerepe ezt követően is megmaradt, de az ipari forradalom időszakában új jelentést kapott, mint gazdasági erőforrás jelent meg, egyrészt, mint nyersanyagforrás, másrészt, mint terület az iparosodás megnövekedett helyigényének kielégítésére. Ezen időszaktól már az általános föld elnevezés helyett egyre inkább az ingatlan elnevezés alkalmazható. A XXI. század mindennapjaiban is igen fontos szerep jut az ingatlanoknak. Az ingatlanok birtoklásához, tulajdonlásához különböző szerepek, funkciók kötődnek, melyek közül - mind a társadalmi életben, mind a gazdasági életben betöltött szerepét tekintve - kiemelkedik az ingatlan biztosíték jellege.

### **II. Az ingatlan fogalma**

Az ingatlan a hétköznapi, általános értelemben valamilyen önálló földterület vagy lakás, helyiség, de fogalmát többféleképpen is meghatározhatjuk, és különböző alkalmazási területein, különböző jogágakban sokféleképpen meg is határozták.

A polgári jog az idők során különböző oldalakról közelítette meg az ingatlan fogalmát, hol az ingó fogalma került pontos megfogalmazásra, és a fogalom-meghatározáson kívül eső dolgok voltak az ingatlanok, hol az ingatlan került pontos megfogalmazásra. A jelenlegi szabályozást megelőzően

ingatlanok a telkeket, a föld felületének egyes határozott részeit tekintették azok alkotórészeikkel együtt. Az ingatlan fogalmát jelenleg a polgári jog konkrét fogalomként nem határozza meg, azonban lényegében átveszi ezen szabályozást úgy, hogy az ingótól való elkülönítésre helyezi a hangsúlyt, de alapvetően ingatlanok a földet, és a vele alkotórészi kapcsolatban álló dolgokat tekinti. Alkotórész mindaz, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.<sup>1</sup> A fenti fogalom-meghatározásból is láthatóan központi fogalomként a mai polgári jog a dolgot tekinti, s dolog jogi értelemben minden, ami a tulajdonjog tárgya lehet, fizikai értelemben pedig dolog minden birtokba vehető testi tárgy.<sup>2</sup>

Az ingatlan ennél pontosabb és egyben széleskörűbb fogalom-meghatározását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban Inytv.) tartalmazza, bár ezen jogszabály is csak felsorolás jellegű szabályozást jelent, mely szerint:

## **„Önálló ingatlanok**

### ***A földrészlet***

**11. § (1)** Az ingatlan-nyilvántartásban földrészlet:

a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok,

b) a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül,

c) az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által - az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével - meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos.

(2) A földrészletet művelési ágak és művelés alól kivett területek szerint további részletekre kell bontani (alrészlet).

---

<sup>1</sup> Ptk. 95. §. (1) bekezdés

<sup>2</sup> Ptk 94. §. (1) bekezdés

(3) Ha az (1) bekezdésben meghatározott földterület húsznál több alrészletet tartalmaz, azt legfeljebb húsz alrészletig külön földrészletként kell nyilvántartani.

(4) A földrészlettel együtt kell nyilvántartani

a) a földön létesített épületet, építményt,

b) társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket,

c) a szövetkezeti háznál a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket

ha azok tulajdoni viszonyai a földrészlettel azonosak.

(5) Azt a pincét, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik, és szolgálmi jog alapján más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik, azzal a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, amelyen a bejárata van.

### ***Az egyéb önálló ingatlanok***

**12. §** A földrészleten kívül önálló ingatlanok kell tekinteni:

a) az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (a továbbiakban: önálló tulajdonú épület),

b) a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,

c) a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget,

d) a közterületről nyíló pincét (föld alatti raktárt, garázst stb.) függetlenül annak rendeltetésétől

[a)-d) pontok szerinti ingatlanok együtt: egyéb önálló ingatlan].

**13. §** (1) Társasházként, illetőleg szövetkezeti házként kell nyilvántartani azokat a nem lakás céljára szolgáló épületeket is, amelyeket a társasház-tulajdonra, illetőleg a szövetkezeti ház-tulajdonra vonatkozó rendelkezések szerint létesítettek (társas garázs, társas üdülő, illetve üdülő- és garázsszövetkezeti ház stb.).

(2) Örök-, illetőleg szövetkezeti lakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggenek-e. Az örök- vagy a szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségét (pl. garázs, lakás kialakítására szolgáló

tetőtér, padlástér) az alapító okirat, illetve a lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.

(3) Közterületről nyíló pinceként kell nyilvántartani azt a pincét, amelynek a bejárata közterületről nyílik, és nem a pince tulajdonosának a tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik.”<sup>3</sup>

Az ingatlan fogalmát az, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény is meghatározza, eszerint:

*ingatlan*: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog<sup>4</sup>.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény szerint:

„E törvény alkalmazásában az egyes fogalmak jelentése a következő:

*Ingatlan*: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog, kivéve a földingatlan tulajdonosváltása nélkül értékesített lábon álló (betakarítatlan) termést, terményt (pl. lábon álló fa)”<sup>5</sup>.

Hasonló fogalom-meghatározást találunk a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben is.

Más jogszabályok az egyes ingatlanfajták pontos fogalom-meghatározását tartalmazzák, így pl. megtalálhatjuk a lakás fogalmát a lakások és helyiségek bérbeadásáról, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben; ugyanezen törvény határozza meg a helyiség fogalmát; a belterületi telkek tekintetében felmerülő elhatárolásokat, fogalom-meghatározásokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény tartalmazza; a külterületi ingatlanok vonatkozásában a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény ad meghatározásokat.

---

<sup>3</sup> az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 11-13 §.

<sup>4</sup> az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 102. §. (1) bekezdés b.) pont

<sup>5</sup> 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról 3. §. 29. pont

### III. Az ingatlan funkciói, szerepe

Az ingatlan birtoklása már a korai időktől kiemelt fontossággal bírt, a középkorban a föld birtoklása egyet jelentett a hatalom birtoklásával. A föld mint ingatlan erős, kiemelt központi szerepe az idők folyamán tartalmát, megjelenési formáját tekintve átalakult, azonban - kiegészülve az egyéb ingatlan formákkal - napjainkban is fontos szerepe van .

Az ingatlan többféle szerepet is betölt, többféle értelemben is. Az ingatlant megközelíthetjük például szociális, gazdasági vagy egzisztenciális oldalról. Az ingatlanok szerepe nagyban függ attól is, hogy milyen ingatlant vizsgálunk. Különbséget tehetünk lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, termőföld és építmények, mezőgazdasági és ipari ingatlanok stb. között.

#### **III. 1. Az ingatlan szociális megközelítése**

Az ingatlan - annak szociális tartalmát középpontba helyezve - elsősorban lakótérként érvényesül, ebben a körben a lakások kerülnek előtérbe. Az emberek otthona, ahol életterük, tartózkodásuk biztosított. Mai társadalmunkban ezen funkció magánérőből történő biztosítása - meglátásom szerint - túlhangsúlyozott, sokan erejükön felül vállalnak azért, hogy lakhatásuk saját tulajdonú ingatlanban legyen megoldott, s ehhez köthető az ingatlan biztosítékként történő felhasználásnak fő területe is. Ugyanakkor Magyarországon nincs sem történelmi háttere, sem gazdasági társadalmi alapja a mindennapi lakhatás bérlakás keretében történő tömeges megoldásának. Szerepet játszik ebben a „röghöz-kötött” társadalmi szemlélet, a mai magyar társadalom immobilitása, valamint annak a tőkének a hiánya - mind állami, mind magánoldalon -, amely bérlakások megépítését meg tudná valósítani.

### III. 2. Az ingatlan gazdasági megközelítése

Az ingatlannak gazdasági szerepe semmiféleképpen sem elhanyagolható. Erről az oldalról közelítve az ingatlanokat elsősorban a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, az ipari ingatlanokat vizsgálhatjuk. A gazdasági életben az ingatlan lehet valamely gazdasági tevékenység helyszíne, ahol maga a gazdasági tevékenység folyik, akár tulajdon, akár bérlemény formájában, vagy lehet a tevékenység anyagi feltételének biztosítója. Az ingatlan lehet a gazdasági tevékenység tárgya, vagy az ingatlan (értve alatta az építményeket) maga is létrejöhet a gazdasági tevékenység eredményeképpen. Az ingatlan lehet befektetés tárgya is.

Amennyiben az ingatlant valamely gazdasági tevékenység anyagi feltételének biztosítékaként vizsgáljuk, megállapíthatjuk, hogy általános sémának felvázolható az alábbi helyzet: A vállalkozás beindításához, fenntartásához, fejlesztéséhez felmerül nagyobb összegű készpénz iránti igény, melyet hitel formájában kívánnak biztosítani. A hitel nyújtója a hitelt valamilyen biztosíték adásához köti, s ez a biztosíték az esetek túlnyomó többségében ingatlan.

Az ingatlan biztosítéki szerepéhez a fentebb említettek szerint az ingatlan szociális megközelítésétől is eljutunk, hiszen a lakhatás saját tulajdonú ingatlanban történő biztosítása is az esetek túlnyomó többségében hitelfelvétel igénybevételével történik, ahol a biztosíték maga a megvásárolni kívánt ingatlan lesz.

### III. 3. Az ingatlan egyéb megközelítése

Az ingatlanok betölthetnek egzisztenciális szerepet is, ahol az ingatlan csupán a jólét, a vagyon megjelenítésének eszköze, ezen szerep azonban igen szűk körben jelentkezik.

Az ingatlanok betölthetnek társadalmi, közfunkciókat is, ezek tipikusan az állami tulajdonú ingatlanokhoz köthető funkciók (pl. kórház, oktatási intézmény, büntetés-végrehajtási intézmény ...).

#### IV. Az ingatlan mint szerződéses biztosíték

Az ingatlan gazdasági szerepét a középpontba helyezve megállapítható, hogy a gazdasági életben az ingatlanok igen gyakran töltenek be biztosítéki szerepet. Ha az ingatlan a felek közötti kapcsolatban biztosítéki szerepet tölt be, az valamilyen jogilag szabályozott formában, jogi keretek között történik.

##### **IV. 1. A zálogszerződés**

Az ingatlanra a felek általában - a közöttük lévő alapjogviszony mellékkötelezettségeként - zálogszerződést kötnek, mely alapján az ingatlanra jelzálogbejegyzése történik.

A zálogjogot az általános jogi szabályozás szerint felek közötti szerződés hozza létre, mely alapján a jogosult a pénzben meghatározott, vagy meghatározható követelése biztosítására szolgáló zálogtárgyból - törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.<sup>6</sup>

Megkülönböztethetjük a dolgokon fennálló zálogjogot, a vagyont terhelő zálogjogot, a jogokon és követeléseken fennálló zálogjogot, valamint az önálló zálogjogot. A dolgokon fennálló zálogjog jelzálog és kézi zálog formájában valósulhat meg.

Dolgozatomban - annak tárgyából fakadóan - az ingatlanra vonatkozó zálogszerződésekkel kívánok részletesebben foglalkozni. Az általam vizsgálni kívánt zálogszerződések tárgya ingatlan, ezek tekintetében a jogszabály kimondja, hogy ingatlanra zálogjogot csak jelzálogjog formájában lehet létesíteni és az általános írásbeli formán kívül további érvényességi feltételként köti ki a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést.<sup>7</sup>

Az írásbeli formának bármilyen okirati forma megfelel, azonban mivel érvényességi feltétel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, az okiratnak meg kell felelnie az ingatlan-nyilvántartási törvényben a zálogjog bejegyzésére előírt alaki követelményeknek, mely szerint „A tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, telki szolgálmi jog, vételi jog, *jelzálogjog* (önálló zálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által

---

<sup>6</sup> Ptk 251. §. (1) bekezdés

<sup>7</sup> Ptk 262. §. (1) bekezdés



ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.<sup>8</sup>” Gyakorlatban a jelzálogszerződéseket ügyvéd által ellenjegyzett szerződésben vagy közjegyzői okiratban kötik meg.

Zálogszerződés megkötése esetében - a jelzálogjogból adódóan - az ingatlan a tulajdonosa birtokában marad, aki jogosult a rendeltetésszerű használatra, hasznosításra, azonban köteles annak épségét megőrizni.<sup>9</sup>

Ezen esetekben az ingatlan egy alapkötelezettséghez kötődő biztosíték. Az alapkötelezettség hitel vagy kölcsönszerződés, melyben a hitel/kölcsön felvevője egy adott összeg visszafizetésére köteles, meghatározott feltételek mellett. A biztosíték akkor jut szerephez, ha a felek között létrejött alapjogviszonyból származó fizetési kötelezettségét a biztosítékot adó fél nem teljesíti. Ebben a helyzetben a kölcsönt/hitelt nyújtó fél jogosulttá válik a követelése ingatlanból történő kielégítésére.

#### **IV. 2. A vételi jog**

A biztosíték formája lehet még a vételi/opciós jog kikötése, mely során a hitel/kölcsönszerződés adósa, mint tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult pedig a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.<sup>10</sup>

Ezen esetben a szerződésben a vételi jogot arra az esetre biztosítják a kölcsönadónak, ha az adós az alapügyletben foglalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. Ekkor a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával a vételi joggal terhelt ingatlant megvásárolhatja, úgy, hogy a szerződésben meghatározott vételárba a fennálló tartozás összege beszámításra kerül.

A lakáscélú hitelezés körében a 2000-es évek elején a devizaalapú hitelek megjelenésekor a pénzintézetek körében igen népszerű megoldás volt a kölcsönszerződésben opciós jogot kikötni a hitellel érintett ingatlan tekintetében, sok esetben jelzálogjog egyidejű alkalmazásával. A bankok e körben folytatott gyakorlatával 2004-ben ombudsmani vizsgálat is foglalkozott, mely megállapította,

---

<sup>8</sup> Iny. tv. 32. §. (3) bekezdés

<sup>9</sup> Ptk 261. §. (1) bekezdés

<sup>10</sup> Ptk 375. §. (1) bekezdés

hogy a bankok a vételi jog körében alul értékelési gyakorlatot folytatnak az ingatlanok értékének, s így az esetleges vételár meghatározása során.

A vizsgálat során tisztességtelennek minősült az, a bankok által alkalmazott szerződési feltétel is, amely lehetővé tette, hogy a jelzálog tárgya hitelbiztosítéki értékének megállapítása során a pénzintézet, vagy az általa megbízott ingatlan-szakértő az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál a jóhiszeműség és a tisztesség alapvető követelményeibe ütközően leértékeli az ingatlant, majd a hitelbiztosítéki értéket az így leértékelt forgalmi értékű ingatlan hányadában állapítja meg. Így a banki gyakorlatban a vételi jog gyakorlása esetére ellenszolgáltatásként (vételárként) fentiek szerint már kétszeresen leértékelt hitelbiztosítéki értéket állapították meg. A kölcsönszerződés további tisztességtelen elemének tartotta az ombudsman, ha a jelzálogjog kikötése mellett a hitelintézet vételi jogot is kiköt a maga javára, vagy az általa kijelölt, kijelölendő személy javára.

Az ombudsman vizsgálatának hatására 2005-ben a Gazdasági Versenyhivatal is foglalkozott a bankok gazdasági erőfölénnyel való visszaélése tárgyában lefolytatott vizsgálatában a vételi jog kérdésével. A Gazdasági Versenyhivatal e témakörben az alábbi megállapításokat tette:

„Egyes bankok gyakorlatában az értékbecslő nem közölheti az ügyféllel az érték megállapítás eredményét, s az értékelést a bankok sem adják oda az azért fizető ügyfélnek - legfeljebb a végeredményt közlik vele. A fedezetül felajánlott ingatlannak az értékbecslő által megállapított forgalmi értéke ismeretének hiánya a fogyasztó számára kifejezetten hátrányos lehet, hiszen az ingatlan értékére vonatkozó tájékozottságát és így a hitel igénybevételére vonatkozó döntési szabadságát egyértelműen korlátozza. A fogyasztó számára különösen jelentős hátrány lehet a forgalmi érték ismeretének a hiánya az ingatlan opciós vételárának megállapítása, illetve a jelzálogjoggal terhelt ingatlan végrehajtáson kívüli értékesítése esetére kikötött legalacsonyabb eladási ár meghatározása során.

Ezért súlyosan sértheti a fogyasztók érdekeit a hitelintézetek azon általános gyakorlata, hogy a hitelbiztosítéki értéket a lakáshitelezés körében kötött kölcsön-, jelzálog-, opciós- és egyéb szerződésekben úgy tüntetik fel, mint valamiféle a felek által együtt kialakított forgalmi értéket és azt teszik a jogviszonyukban az elszámolásuk alapjává.”<sup>11</sup>

<sup>11</sup> a Gazdasági Versenyhivatal 2005. decemberi jelentése a Tisztességtelen Piaci Magatartás és versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény 36/A. §. alapján a jelzáloghitelezés tárgyában lefolytatott ágazati vizsgálatról

A Gazdasági Versenyhivatal jelentésében megoldásokat is javasolt, így azt, hogy az ingatlanfedezet kényszerértékesítése esetén fő szabályként az ingatlan aktuális piaci értéke legyen a fedezeti érték megállapításának alapja, továbbá, hogy a hitelintézet adjon 90 napos lehetőséget az adósnak a lakás saját értékesítésére, vagy legyen mód a közös értékesítésre.

Eseti döntéseiben a Legfelsőbb Bíróság is többször foglalkozott a vételi joggal, azonban ítéleteiben nem állapította meg jelzálogjog kikötése mellett - a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközés miatt - a vételi jog kikötésének semmisségét (BH 1998. 350., 546.), de mindkét eseti döntésében hangsúlyozottan utalt arra, hogy a vételi jog kikötése azért nem ütközik bele a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó megállapodás tilalmába, mert a vételi jog kikötésekor a vagyontárgy „valós szerződési értékét” a felek megállapították, amiből az következik - érvel a Legfelsőbb Bíróság -, hogy a vételi jog kikötésére elszámolási kötelezettség mellett és a zálogtárgy valóságos értéke alapján kerül sor.

A vételi jog körül kialakult problémás és ellentmondásos helyzetet a jogalkotó is észlelte, és 2009-ben sor került a jogi szabályozás megváltoztatására. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényt a 2009. évi CL. törvény 2010. január 1. napjával módosította akként, hogy semmisnek nyilvánította hitelintézetek vonatkozásában a fogyasztóval kötött, a vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződést, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik.<sup>12</sup>

Átmeneti szabályozásként az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2009. évi CL. törvény kimondja, hogy ha a fogyasztóval 2010. január 1-jét megelőzően kötött kölcsönszerződésben a pénzügyi intézmény által biztosítéki céllal kikötött vételi jog alapján 2010. március 1-jét követően megszerzett, a kötelezett által lakott lakóingatlan szerződés szerinti vételára alacsonyabb a vételi jog gyakorlását megelőző hat hónapon belül készült, szakértői értékbecslés szerinti beköltözhető forgalmi érték hetven százalékának megfelelő összegnél (minimum ár), a vételi jog jogosultja a vételáron felül - a jogalap nélküli gazdagodás szabályai

---

<sup>12</sup>1996. évi CXII. tv. 200. §.

szerint - köteles a vételár és a minimum ár különbözetének a kötelezett javára történő megtérítésére, illetve ezen összegnek a követelése és járulékai, valamint a z általa térítendő pénzösszeg közötti különbözet elszámolása körében a kötelezett javára történő figyelembevételére. A jogszabályi előírást alkalmazni kell akkor is, ha a pénzügyi intézmény a vételi jog gyakorlását másnak átengedi, vagy a követelést engedményezi.<sup>13</sup>

A jelenlegi szabályozás tehát a hitelintézeti törvény hatálya alá tartozó zálogjogosultak tekintetében szűk körben teszi lehetővé a vételi jog kikötését, abból minden olyan lakóingatlan ki van zárva, amely a zálogkötelezett lakóhelyül szolgál.

#### **IV. 3. Adásvételi szerződés**

Speciális formája lehet a biztosítékadásnak, amikor a felek a biztosítékul felajánlott ingatlanra adásvételi szerződést kötnek, abban elállási jogot kikötve az eladó/kölcsönvevő részére teljes vételár visszafizetése mellett. Ekkor az elállási jog időpontját kötik a kölcsönszerződés visszafizetésének határidejéhez. Amennyiben a kölcsön összege megfizetésre kerül, az eladó a szerződéstől eláll, ingatlan a tulajdonában marad, amennyiben a kölcsön összeg nem kerül visszafizetésre, az adásvételi szerződés alapján a kölcsönadó az ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

#### **V. A követelés ingatlanból történő kielégítése**

A fenti különböző jogügyletek során a felek közötti alapszerződés általában az abban foglaltak szerint teljesedésbe megy, az adósok a fizetési kötelezettségüknek eleget tesznek, a szerződés teljesítéssel megszűnik, így nem kerül sor a biztosíték igénybe vételére. Az alapszerződések megszűnésével az azt biztosító mellékkötelezettségek is megszűnnek, járulékos jellegükre tekintettel.

---

<sup>13</sup>2009. évi CL. tv. 170. §. (17)(18)(19) bekezdés

Napjainkban egyre növekvő arányban azonban nem történik szerződészerű teljesítés, és sor kerül a biztosítékként felajánlott ingatlan bevonására a teljesítés érdekében.

A felek a kölcsönszerződésben részletesen meghatározhatják mindazon körülményeket, melyek bekövetkezte esetén a kölcsönadót megilleti a felmondás joga. Ezen esetben az adós még fennálló tartozása egyösszegben, annak járulékaival és költségeivel együtt esedékessé, lejárttá válik. Az adós ebben az esetben vagy eleget tesz fizetési kötelezettségének, vagy a kölcsönadó számára megnyílik a biztosítékból való kielégítés lehetősége.

Vételi jog esetén a jogosult egyoldalú nyilatkozatával megszerezheti a biztosítékul nyújtott ingatlan tulajdonjogát.

Jelzálogjog esetén a zálogjogosult érvényesítheti zálogjogát, mely esetben a zálogtárgyból való kielégítés bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik.<sup>14</sup> A zálogjog bírósági úton történő érvényesítése kapcsán - a mai magyar bírósági eljárásokra figyelemmel - megállapíthatjuk, hogy az igényérvényesítés ezen útja jelentős pluszköltséggel jár, - melyet a zálogjogosultnak kell megelőlegezni, - igen lassú és körülményes. Ugyanakkor a jogszabály - meghatározott feltételek esetén - lehetőséget biztosít arra a feleknek, hogy a bíróság végrehajtás igénybevétele nélküli egyszerűbb, gyorsabb és olcsóbb útját válasszák az igényérvényesítésnek. Így

- közösen értékesíthetik a zálogtárgyat. Erről a feleknek írásban kell megállapodniuk, a megállapodásban ki kell kötni a legalacsonyabb eladási árat, annak számítási módját, határidejét. A megállapodást a kielégítési jog megnyílta előtt is megköthetik. Amennyiben a meghatározott határidőig nem sikerül az értékesítés, úgy a megállapodás hatályát veszti.<sup>15</sup>;

- megállapodhatnak abban, - az előzőekben foglaltak szerint - hogy a jogosult a zálogtárgyat maga értékesíthesse. Ebben az esetben a további feltétel, hogy a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára legyen, vagy a zálogjogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozzon<sup>16</sup>.;

- illetve, hogy a jogosult a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhasson.<sup>17</sup>;

---

<sup>14</sup> Ptk. 255. §. (1) bekezdés

<sup>15</sup> Ptk. 257. §. (1) bekezdés

<sup>16</sup> Ptk. 257. §. (2) bekezdés

<sup>17</sup> Ptk. 257. §. (3) bekezdés

- A felek a fenti feltételekkel megállapodhatnak a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében is<sup>18</sup>

A fenti esetekben a bevétel a jogosultat illeti, azonban a zálogkötelezett felé elszámolási kötelezettsége van, melyről érvényesen lemondani nem lehet, az ezt tartalmazó megállapodás semmis.<sup>19</sup>

Ezen esetek azonban a gyakorlatban nem igazán érvényesülnek.

A követelés zálogtárgyból való kielégítésének tipikus esete - annak hátrányaival együtt - a bírósági út, mikor a bíróság peres eljárásban állapítja meg határozatában a jogosult zálogjogának megnyíltát.

A zálogtárgyból való kielégítés állami úton történő gyorsított formájának tekinthetjük azt az esetet, amikor a zálogszerződést eredetileg közokiratba foglalják, mely közokirat tartalmazza

- a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló kötelezettségvállalást,
- a jogosult és a kötelezett nevét,
- a kötelezettség tárgyát, összegét és jogcímét, valamint
- a teljesítés módját és határidejét.<sup>20</sup>

Ezen feltételek megléte esetén ugyanis a közokiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződést, a bírósági eljárás lefolytatása nélkül.

Ha szerződésszegés miatt a szerződést fel kell mondani, és a kintlévőségeket egy összegben azonnal lejárttá kell tenni, a közvetlen záradékolás érdekében az ilyen felmondást is közokiratba kell foglalni., továbbá közokirati formában kell igazolni a felmondás közlésének megtörténtét.

A fenti önálló igényérvényesítési lehetőségek mellett törvényen alapuló speciális esete az alapjogviszonyból származó egész követelés esedékessé válásának a bekapcsolódás jogintézménye, amivel részletesen dolgozatom becsértékkal részletező részénél kívánok foglalkozni.

---

<sup>18</sup> Ptk. 257. §. (4) bekezdés

<sup>19</sup> Ptk. 258. §. (3) bekezdés

<sup>20</sup> Vht. 23/C. (1) bekezdés

A végrehajtási eljárásra tehát sor kerülhet a zálogjogosult önálló végrehajtási kérelme alapján, mikor a közte és a zálogkötelezett között fennálló zálogszerződésből fakadó igényét érvényesíti, valamint sor kerülhet járulékos jelleggel, amikor a zálogkötelezett ellen más által indított végrehajtási eljárásban fogatosított ingatlan-foglalás eredményezheti a követelés megnyíltát. Ez utóbbi esetben az ingatlan végrehajtás alá vonását követően, a foglalás következtében nyílik lehetőség a zálogjogosult kérelme alapján az ingatlanra, mint zálogtárgyra vezetett végrehajtás elrendelésére.

A követelés behajtásának speciális esete amikor a felek megállapodása alapján a végrehajtási szabályok részleges alkalmazásával kerül sor a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére, melynek részletes szabályaival a későbbiekben kívánok foglalkozni.

## **VI. Az ingatlanra vezetett végrehajtás, mint a követelés jelzálogból történő behajtásának állami formája**

Amennyiben az adós fizetési kötelezettségének nem tett eleget a zálogjogosult a jelzálogszerződés formájától függően tehát vagy bírósághoz fordulhat, vagy közjegyzőhöz a követelése behajtása érdekében.

Bírósági út igénybevétele esetén a bíróság zálogjog megnyíltát megállapító határozata alapján kerülhet sor a végrehajtás bírósági elrendelésére, melyre a határozatot hozó bíróság rendelkezik illetékességgel.

Ezen esetben is érvényesülnek a végrehajtás elrendelésének a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényben (továbbiakban Vht.) megfogalmazott általános feltételei:

„A végrehajtható okiratot akkor lehet kiállítani, ha a végrehajtandó határozat

- a) kötelezést (marasztalást) tartalmaz,
- b) jogerős vagy előzetesen végrehajtható, és
- c) a teljesítési határidő letelt.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Vht. 13. (1) bekezdés

Amennyiben közokiratba foglalták a jelzálogszerződést, úgy a végrehajtás elrendelésére záradékolás formájában a közokiratot készítő közjegyző jogosult, ha a követelés teljesítési határideje letelt.<sup>22</sup>

A fentiek alapján tehát a követelés ingatlanból történő behajtásának elrendelésére sor kerülhet a bíróság, vagy közjegyző által, mindkét esetben azonban a behajtás fogatosítása az önálló bírósági végrehajtó hatáskörébe tartozik. Az önálló bírósági végrehajtó ezen esetekben a végrehajtást csak az adós ingatlanára fogatosíthatja, egyéb vagyontárgyára végrehajtási cselekmény nem végezhető.

Amennyiben a felek között létrejött - zálogjoggal biztosított - alapszerződésből fakadó igénye érvényesítése érdekében a jogosult a bírósághoz fordul, és a bíróság a kötelezett vonatkozásában marasztaló határozatot hoz, úgy azon határozat alapján van helye az adós teljes vagyonára vezetett végrehajtás elrendelésének, és a teljes vagyon végrehajtás alá vonásának.

## **VI. 1. Az ingatlan lefoglalása**

A végrehajtás akár bíróság által, akár közjegyző által történt elrendelését követően a végrehajtási ügy kiosztásra kerül a jogszabályban meghatározott illetékes végrehajtóhoz, aki fogatosítja a követelés behajtását.

A vonatkozó törvényi szabályozás szerint „(1) Ha a végrehajtható okirat tartalmazza az ingatlan adatait, a végrehajtó a végrehajtási költség megelőlegezését követő 3 munkanapon belül lefoglalja az ingatlant. Ha a végrehajtást kérő a végrehajtási kérelemben úgy rendelkezett, hogy az adós ingatlanát is vonják végrehajtás alá, vagy az adós ingatlanának végrehajtás alá vonását nem zárta ki, de a végrehajtási kérelemben az ingatlan adatait nem jelölte meg, a végrehajtó a végrehajtási költség előlegezését és az ingatlan adatainak beszerzését követő 3 munkanapon belül intézkedik az ingatlan lefoglalása iránt.

(2) A végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal felhívja az ingatlanügyi

---

<sup>22</sup> Vht. 23/C. §. (3) bekezdés



hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa a végrehajtót azoknak a nevről és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. A foglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg”<sup>23</sup>.

Az ingatlanra vonatkozó jelzálog-követelések végrehajtásánál a végrehajtó számára az ingatlan adatai minden esetben rendelkezésre állnak, hiszen azt vagy a bírósági határozat, vagy a záradékolt közjegyzői okirat tartalmazza.

A végrehajtó a foglalást székhelyén foganatosítja, a jogszabályban meghatározott megkeresés kiadásával, azonban maga a foglalás abban az esetben valósul meg, ha a megkeresés alapján a földhivatal, mint ingatlanügyi hatóság, a végrehajtási jogot be is jegyzi az ingatlan tulajdoni lapjára. A foglalás helye a földhivatal székhelye, melynek az esetleges jogorvoslatnál van jelentősége. Amennyiben ugyanis a foglalás ellen kifogást nyújtanak be, annak elbírálására az eljáró önálló bírósági végrehajtó székhelye szerinti helyi bíróság illetékes, ha azonban a foglalást harmadik személy sérelmezi, - aki lefoglalt vagyontárgyra tulajdonjoga vagy más olyan joga alapján tart igényt, amely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadály, - akkor a számára jogorvoslati lehetőségként biztosított végrehajtási igényperre illetékes bíróságot a foglalás helye határozza meg.<sup>24</sup>

Az ingatlan lefoglalásával a végrehajtás még korántsem tekinthető befejezettnek, a foglalás tulajdonképpen az első lépés csak a követelés megtérüléséhez. Az ingatlan eredményes értékesítése az az esemény, melynek következtében a végrehajtást kérő hitelező a követeléséhez hozzájut.

A végrehajtási eljárás során az értékesítés általában árverés útján történik, mely árverésről a végrehajtó árverési hirdetményt bocsát ki.

Az értékesítésnek az árverésen kívüli formáit is szabályozza a végrehajtási törvény, így:

---

<sup>23</sup> Vht. 138. §. (1) (2) bekezdés

<sup>24</sup> Pp. 373. § A végrehajtási igényperre kizárólag az a helyi bíróság illetékes, amelynek területén a foglalás történt.

- a végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére, az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el. A törvény lehetővé teszi azt is, hogy az adós által megjelölt személynek, az adós által megjelölt becsértéken kerüljön sor az értékesítésre, - a végrehajtást kérő beleegyezése nélkül - azonban csak abban az esetben, ha a megjelölt vételár/becsérték előreláthatóan fedezi a végrehajtás költségeit, az összes végrehajtást kérő követelését, ideértve az esetlegesen bekapcsolódott zálogjogosultak követeléseit is. Az ingatlan árverésen kívüli eladására az árverés megkezdéséig van lehetőség.(részletes szabályok: Vht. 157. §.);

- a végrehajtást kérő veszi át az ingatlant. Erre - az előző lehetőséggel ellentétben - csak akkor kerülhet sor, ha a végrehajtó az ügyben már eredménytelen árverést tartott korábban. Amennyiben az adott ingatlan vonatkozásában az első eredménytelen árverés megállapításától számított 3 hónapon belül megtartott második árverés is eredménytelen volt, úgy kerülhet sor az ingatlan végrehajtást kérő által történő átvételére. A törvény szabályozza azt az esetet is, amikor az adott ingatlanra több végrehajtás folyik, ebben az esetben a becsérték felét meghaladó legmagasabb ajánlatot tevő végrehajtást kérő veheti át az ingatlant. Amennyiben több végrehajtást kérő egyenlő árajánlatot tett, úgy a Vht. 165. §-ban meghatározott kielégítési sorrend az irányadó.(részletes szabályok: Vht. 158.§.) Ezen szabályozással a törvény tulajdonképpen eltérési lehetőséget ad a kielégítési sorrend szigorú szabályai alól. Ebben az esetben ugyanis, ha több végrehajtást kérő van, az átvételi jogosultság főszabályként a legmagasabb árajánlathoz kötődik, függetlenül attól, hogy mi az egyes követelések jogcíme, vagy rendelkezik-e a végrehajtást kérő zálogjoggal. Az a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant, aki a legmagasabb árajánlatot tette.

Ha több egyenlő árajánlatot tettek, az átvételi jogosultság a kielégítési sorrend szerint alakul, azonban a gyakorlat azt mutatja, hogy erre nincs is szükség, hiszen az egyes végrehajtást kérők tisztában vannak a követelésük kielégítési sorrendben elfoglalt helyével és követelésük összegével, ezért amennyiben a kielégítési sorrendben elfoglalt helye szerinti előnytelen pozícióból indulnak az ingatlan megszerzéséért, inkább a magasabb összegű ajánlatukkal javítanak a helyzetükön. Gyakorlatban ez azt is eredményezheti, hogy ha egy ingatlant gyermektartásdíj, valamint bármilyen más - a Vht. 165. §-ban foglalt sorrendiség alapján hátrébb sorolt - követelés terhel, amennyiben második eredménytelen árverést követően a sorrendiség alapján hátrébb sorolt követelés jogosultja

magasabb ajánlatot tesz az ingatlanra, úgy a gyermektartásdíj, melynek az egész végrehajtás során kiemelt elsőbbsége van, kielégítés nélkül marad.

A becsérték felének, illetőleg az azt meghaladó átvételi árnak megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe.

## **VI. 2. Az ingatlan becsértéke**

Az ingatlanok árverése esetén a legfontosabb kérdés az, hogy a végrehajtás alá vont ingatlan milyen értéket képvisel, milyen áron kerül sor az árverésre.

Az ingatlan értékének megállapítása becsérték megállapításával történik. Az ingatlan becsértékét a végrehajtó az ingatlan értékesítését megelőzően, 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve, illetve bármelyik fél ilyen irányú kérelme esetén szakértő-becsűs kirendelését követően, annak véleménye alapján állapítja meg mind a lakott, mind a beköltözhető értéket illetően.<sup>25</sup>

A végrehajtónak a becsértéket közölni kell a felekkel, és azokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.<sup>26</sup>A végrehajtó ezen jogosultakról tudomást szerezhet magáról a tulajdoni lapról, melyhez hozzáférése van, valamint az ingatlanügyi hatóságnak is tájékoztatási kötelezettsége<sup>27</sup> van ezen személyek vonatkozásában, amennyiben a végrehajtási jog bejegyzése iránti végrehajtói megkeresésnek helyt ad és a végrehajtási jogot az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi.

Amennyiben a végrehajtást kérőnek más követelése vonatkozásában bejegyzett zálogjoga van, a tájékoztatási kötelezettség rá is kiterjed. A bírósági gyakorlat a bekapcsolódást a Vht. 140. §.

---

<sup>25</sup> Vht. 140. §. (1) bekezdés

<sup>26</sup> Vht. 140. §. (2) bekezdés

<sup>27</sup> lsd. 7. oldal 4. bekezdés

(6)<sup>28</sup> bekezdése alapján abban az esetben tartja kizártnak, ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek a biztosítására szolgál, amelyre a végrehajtás folyik.

Az eljáró önálló bírósági végrehajtó értesítési kötelezettsége csak azokkal szemben áll fenn, akiknek az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett joguk van, a széljegyen szereplő jogosultak vonatkozásában az értesítési kötelezettség nem áll fenn. Tájékoztatási kötelezettsége azon tulajdonosokkal szemben sem áll fenn, akik a becsérték rögzülését követően kerülnek jogosulti pozícióban a tulajdoni lapra. Ezen jogosultaknak a rögzült becsérték vonatkozásában nem lesz joguk - tekintettel arra, hogy a végrehajtónak a becsértéket velük nem kell közölni - végrehajtási kifogás benyújtására. Szintén „nem éled fel” a kifogás lehetősége abban az esetben, ha a tulajdoni lapon szereplő jog tulajdonosa tekintetében jogutódlás történik. A követelés megszerzője szintén nem követelheti, hogy a végrehajtó közölje vele, mint a bejegyzett jog új jogosultjával, a becsértéket, így nem nyújthat be kifogást sem a becsérték vonatkozásában.

A becsérték alapját képező adó- és értékbizonyítványt az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat állítja ki, az a kiállítását követő 6 hónapon belül használható fel a becsérték megállapításához.

A törvény lehetőséget biztosít a feleknek szakértő-becsús igénybevételére is, ez iránti kérelmüket azonban már a foglaláskor, vagy a foglalásról szóló jegyzőkönyv kézbesítésétől számított 8 napon belül kell előterjeszteni.<sup>29</sup> A jogszabály a szakértő-becsús igénybevételének szabályait az ingófoglásnál szabályozza, azonban - a bírói gyakorlat szerint - kizáró rendelkezés hiányában, ingatlan esetén is kérhetik a felek azt, hogy az ingatlan becsértékét szakértő állapítsa meg. Természetesen a jogszabályban az ingóknál meghatározott szabályok megtartása mellett.

Amennyiben a becsérték ilyen módon kerül megállapításra az ellene benyújtható kifogást a jogszabály nem zárja ki, így amennyiben az így megállapított becsérték sem felel meg a félnek, jogorvoslati lehetőségként kifogással élhet a végrehajtó intézkedése azon ellen.

---

<sup>28</sup> „A végrehajtó a becsérték közlésével 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 a végrehajtónál. A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogantatosító bíróságnak.”

<sup>29</sup> Vht. 97. §. (3) bekezdés

Az ingatlan becsértékének megállapításához és közléséhez a jogszabály több igen fontos jogkövetkezményt fűz. Ezek a következők:

- a.) a becsérték megállapítása, mint végrehajtói intézkedés ellen is lehetőség van végrehajtási kifogás benyújtására;
- b) ha nem állnak fenn a Vht. 141. §. (3) bekezdés a)-d) pontjában foglalt feltételek, a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a végrehajtó a végrehajtást kérőt, hogy az ingatlan lakott állapotban történő árverezésére akkor kerül sor, ha erre vonatkozó kérelmét a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjeszti a végrehajtónál;<sup>30</sup>
- c) a végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja az adóst, hogy az ingatlan értékesítését követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmét legkésőbb a közlés kézhezvételétől számított 15 napon belül terjesztheti elő a bíróságnál;
- d) a végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a feleket a részlefizetés lehetőségéről és a feltételeiről;
- e) A végrehajtó a becsérték közlésével 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 a végrehajtónál. A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.

#### VI.2.a.) A becsérték elleni kifogás

Az ingatlan tényleges értékesítése, azaz az árverés kitűzése iránt a végrehajtó csak abban az esetben intézkedhet - az egyéb jogszabályi feltételek megléte esetén - amennyiben a becsérték ellen jogorvoslattal nem élnek, vagy azt a bíróság jogerősen elbírálta.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Vht. 140. §. (3) bekezdés

<sup>31</sup> Vht. 139. §. (3) bekezdés

A becsérték elleni jogorvoslati lehetőség a végrehajtási kifogás, melyet a végrehajtó törvénysértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása (a továbbiakban együtt: intézkedése) ellen a fél vagy más érdekelt terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz.<sup>32</sup>

A becsérték kapcsán a bíróság elé kerülő végrehajtási kifogások tárgyát tekintve megállapítható, hogy a végrehajtók az adó- és értékbizonyítvány felhasználhatóságára vonatkozó határidőt a becsérték megállapításakor betartják.<sup>33</sup>

A becsértékkal kapcsolatos végrehajtási kifogások csaknem 100%-ban az ingatlan becsértékkel meghatározott értékét sérelmezik. Általánosságban elmondható, hogy a kifogások túlnyomó részben magasabb érték megállapítására irányulnak, és elenyésző azon kifogások száma, ahol a kifogás benyújtója eltúlzottnak tartja a megállapított becsértéket.<sup>34</sup> Első hallásra ezen okból kifogást benyújtani abszurdnak is tűnhet, azonban előfordulhat, hogy az ingatlan becsértékének magas összegben történő megállapítása az értékesítés akadályát képezi, s így a felek eredményes végrehajtáshoz fűződő érdekeit sértheti. A törvény meghatározza, hogy az árverésen a végrehajtó a becsértéket milyen mértékben szállíthatja le, így ha eltúlzottnak magas a megállapított becsérték, a lehetséges minimum is meghaladhatja azt az értéket, melyre még van reális keresletet, így nem értékesíthető az ingatlan.

Amennyiben a becsértékkal szemben kifogással éltek, az ingatlan értékét a bíróság állapítja meg.<sup>35</sup> Ugyan a törvény szövege szerint a bíróság csak szükség esetén rendel ki szakértőt, azonban ez a „szükség” minden esetben fennáll a bírói gyakorlat szerint, mert a bíróság nem rendelkezik megfelelő szakértelemmel, így a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) 177. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettség - *ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki* - miatt a bíróságnak ki kell rendelnie a szakértőt. A szakérő díjának, költségeinek megelőlegezésére és megfizetésére az köteles, aki a becsérték elleni kifogást előterjesztette.

A becsérték megállapítására tehát a szakértő kirendelését követően, a szakvélemény alapján kerül sor. A becsértékkal kapcsolatban benyújtott kifogások esetén - amennyiben a kifogás

---

<sup>32</sup> Vht. 217. §. (1) bekezdés

<sup>33</sup> a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 26. vh tanácsa elé kerülő végrehajtási kifogások tekintetében

<sup>34</sup> a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 26. vh tanácsa elé kerülő végrehajtási kifogások tekintetében

<sup>35</sup> Vht. 140. §. (7) bekezdés

benyújtója magánszemély, - az esetek nagy többségében azonban szakértő kirendelésére nem kerül sor, figyelemmel arra, hogy a szakértő 120-150.000,- Ft-os költségének megelőlegezését a magánszemély adósok nem vállalják. A költség előlegezése alól az elsőfokú eljárás során költségkedvezményben részesült fél mentesül, a végrehajtási eljárás során ennek engedélyezése csak igen szűk körben lehetséges.

A becsértéket abban az esetben is a bíróság állapítja meg, amikor költségelőlegezés elmaradása miatt szakértő kirendelésére nem kerül sor, ekkor a bíróság - a kialakult gyakorlat szerint - a rendelkezésére álló adatok alapján dönt a becsértékről, figyelemmel az adó- és értékbizonyítványban foglaltakra.

A becsérték vonatkozásában benyújtott kifogások vonatkozásában is érvényesül a „kérelemhez kötöttség elve”. Erre figyelemmel, ha a kifogás a végrehajtó által megállapítottnál alacsonyabb érték megállapítására irányul, és a szakértői vélemény szerint az ingatlan értéke a becsértékben foglaltaknál még magasabb, a bíróság nem állapíthatja meg a szakvélemény alapján a magasabb értéket, a hiszen arra irányuló kérelem nincs előtte. Ebben az esetben a végrehajtó által megállapított becsérték marad érvényben, a bíróság végzésében aszerint állapítja meg a becsértéket. Ugyanez érvényesül fordított esetben is, amikor a kifogás magasabb érték megállapítására irányul, de a szakvélemény az ingatlan értékét a végrehajtó által megállapítottnál alacsonyabb összegben határozza meg.

Gyakorlatban felmerült probléma a magánszakvélemény felhasználhatóságának kérdése a becsérték bírósági megállapítása esetén. A fél a szakértői költségelőleg összegére tekintettel, költségcsökkentési céllal, magánszakvéleményt kívánt csatolni a kifogás elbírálása iránti eljárásban. A Vht. 9. § szerint azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket ez a törvény külön nem szabályoz, a Pp. és a végrehajtásáról szóló jogszabályok – a polgári nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel – megfelelően irányadók, így a végrehajtási eljárásban is érvényesülnek a Pp.-ben meghatározott bizonyítási alapelvek, bizonyítási eszközökre vonatkozó előírások. Erre figyelemmel - a kialakult bírósági gyakorlat alapján - megállapítható, hogy a bíróság bizonyítékként a bíróság által, ez eljárás során kirendelt szakértő által készített szakvéleményt fogadja el, a becsatolt magánszakvéleményt a fél előadásának tekinti. Ugyanakkor eseti döntésekre figyelemmel a magánszakvélemény alkalmas lehet a kirendelt szakértő szakvéleményének kétségessé tételére,

eredményezheti új szakértő kirendelését; amennyiben pedig a magánszakvélemény elkészítésében mind az adós, mind a végrehajtást kérő közreműködött, az elkészült szakvéleményt mindkét fél elfogadja, azt a bíróság a becsérték megállapításakor figyelembe veheti. Amennyiben a becsérték elleni kifogással egyidejűleg olyan magánszakvélemény kerül becsatolásra, melyet a felek kölcsönösen elfogadtak, a szakértő mellőzésével is elbírálnak a kifogás, bár ez a gyakorlatban nagyon ritka.

Akár az önálló bírósági végrehajtó, akár a bíróság állapította meg a becsértéket, a bírósági végrehajtási eljárásban - ellentétben az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. tv. (Art.) szerint folytatott végrehajtási eljárással - a becsérték alapvetően többé nem módosítható, ezt a Legfelsőbb Bíróság is több eseti döntésében megállapította. Azonban olyan döntés is született, mely szerint a becsérték bírósági megállapítását követő módosítására igen szűk körben mégis van lehetőség, amennyiben a megállapításkor figyelembe vett körülmények utóbb lényegesen megváltoztak. Önmagában az időmúlás nem ad alapot a becsérték megváltoztatására, de ilyen lényeges körülmény változás lehet például az ingatlanon lévő felépítmény megsemmisülése, vagy az ingatlan jogi helyzetének megváltozása (pl. belterületté minősülés).

A megállapított becsérték kihat mindazokra, akik később kerülnek végrehajtást kérői pozícióba az ingatlan kapcsán, akár önálló végrehajtási joguk, akár járulékos bekapcsolódásuk folytán.

A becsérték a kifogással érintett ingatlan-hányadhoz kötődik, annak megváltoztatására akkor sincs lehetőség, ha az ingatlan végrehajtással nem érintett ingatlan-részt később vonják végrehajtás alá, és azon eljárásban más becsérték kerül megállapításra. Gyakorlatban előfordult az az eset, amikor az ingatlan férj nevében levő  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának becsértékét a végrehajtó megállapította az adó- és értékbizonyítvány alapján, majd kifogás hiányában a becsérték rögzült. Ezt követően a feleség nevében levő  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányada is végrehajtás alá került, ennek becsértéke ellen azonban kifogást nyújtottak be, és szakértő kirendelését követően a bíróság magasabb értékben állapította meg a becsértéket. Erre hivatkozással került benyújtásra kérelem a becsérték módosítására, melyet az elsőfokú bíróság elutasított. Az indoklásban kifejtésre került a becsérték



rögülésének elve, melyet a másodfokú bíróság is osztott, és a kifogást elutasító határozatot helyben hagyta.

#### VI. 2. b.) Lakottan történő árverezés

A végrehajtás általános szabályai szerint az ingatlant beköltözhető állapotban kell árverezni. Ez alól a jogszabály egyes esetekben kivételt tesz, így lakott állapotban történik az ingatlan árverezése

„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 - hasznélvező 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.”<sup>36</sup>

Amennyiben a jogszabály alapján nem lakottan kerül sor az árverésre, akkor áll fenn a végrehajtó tájékoztatási kötelezettsége a végrehajtást kérő felé arról, hogy kérelmére sor kerülhet a lakott állapotban történő árverezésre. Ennek kérelmezése a jogszabály szövegéből adódóan a végrehajtást kérőt illeti meg; arra tehát, hogy az adós kérje a lakottan történő árverezést, nincs lehetőség.

---

<sup>36</sup> Vht. 141. §, (3) bekezdés

A „lakottság” általában a magánszemély adósok tekintetében értelmezhető fogalom, így az árverési vételár elkülönítése beköltözhető és lakott értékre is a magánszemély adósoknál merül fel túlnyomórészt. Napjainkban azonban egyre gyakrabban kerül sor olyan ingatlanok árvezésére, melyek tulajdonosai nem magánszemélyek, vagy melyeknek gazdasági célú hasznosítása folyik. Ezen esetekben egyedileg vizsgálandó a lakottság értelmezhetősége, hiszen előfordulhat, hogy egy cég tulajdonában lévő ingatlan bérleti szerződés alapján magánszemélyek használatában van, akiknek az ingatlan a bejelentett lakcíme, valamint az ingatlanokban olyan gazdasági tevékenység is folyhat, amelynek az üres ingatlanhoz képest értékelő hatása van. (pl.: bérlőkkel rendelkező irodaház, termelőtevékenységet végző cégnek bérbeadott üzemcsarnok...)

A lakottság tehát minden esetben az adott ügy körülményeire tekintettel vizsgálandó.

A beköltözhető állapotban történő árvezés ténylegesen azt jelenti, hogy a beköltözhető árverési vételáron történő értékesítés esetén az adósnak nem marad érvényes jogcíme az új tulajdonossal szemben az ingatlan használatára, azt el kell hagynia. Ugyanakkor a Vht. korábban nem rendezte teljeskörűen azt a helyzetet, ha ennek ellenére a volt tulajdonos adós az ingatlanban marad. A jelenlegi szabályozás szerint a végrehajtást kérőnek lehetősége van arra, hogy - amennyiben az adós volt tulajdonos a számára a jogszabály által előírt határidőig nem költözik ki az ingatlanból - 15 napon belül a végrehajtótól kérje az ingatlan kiürítését. A végrehajtó ekkor ugyanabban az eljárásban - akár a rendőrség közreműködésének igénybevételével is - a Vht. lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtására vonatkozó szabályainak megfelelő alkalmazásával jár el.<sup>37</sup> A végrehajtás során elsődleges a végrehajtást kérő követelésének kielégítése, a követelés behajtása, ezen cél az ingatlan árverés során történő értékesítése során is érvényesül, az ingatlan vevőjét is megilleti az a jogosultság, hogy az által a megvásárolt ingatlanhoz hozzájusson, ugyanakkor a kiürítés végrehajtása során a jogalkotó szociális és humanitárius okokból tilalmi időszakot is kijelölt. A szabályozás<sup>38</sup> értelmében a lakóingatlan vonatkozásában kilakoltatási moratórium érvényesül minden év december 1. napjától a következő év április 15. napjáig (2011-ben külön törvény alapján június 30. napjáig). a magánszemélyek vonatkozásában. Ezen időszak alatt a lakóingatlanok vonatkozásában nincs helye a kiürítés foganatosításának. Kizárt a halasztás ha a végrehajtás önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozik (a zálogjog vonatkozásában ez nem

<sup>37</sup> Vht. 154/A. §. (10) bekezdés

<sup>38</sup> Vht. 182/A. §.

értelmezhető), vagy ha a kötelezettet/adóst rendbírsággal sújtották. Ezen eseteken kívül a bíróságnak is lehetősége van arra, hogy a tilalmi időszakban kötelezze a végrehajtót az ingatlan kiürítésére, amennyiben a lakás kiürítésének elhalasztásáról szóló jegyzőkönyv ellen a végrehajtást kérő eredményes végrehajtási kifogást nyújt be. Eredményes a végrehajtó ingatlankiürítésre kötelezése iránti kifogás, ha a kötelezett vagy a vele egy háztartásban élő személy más beköltözhető lakóingatlan használatára jogosult; ha maga a végrehajtást kérő gondoskodik a moratórium időtartamára a kötelezett elhelyezéséről; vagy ha maga a végrehajtást kérő van olyan szorult helyzetben, hogy a téli hónapokban lakhatása más módon nem oldható meg. A kifogásban a fenti okokat igazolni, illetve harmadik esetben valószínűsíteni kell.

#### VI. 2. c.) A kiköltözési kötelezettség teljesítésének elhalasztása

Eredményes árverés esetén az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek alapesetben az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaitól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.<sup>39</sup> Amennyiben a teljes vételár kifizetése a végrehajtó által meghatározott határidőre nem történt meg, a kiköltözési kötelezettség alól ideiglenesen mentesül az adós és a vele lakó személyek, ebben az esetben a teljes vételár tényleges megfizetésétől számít a 30 nap.

A becsérték közlésétől számított 15 napon belül az adós előzetesen kérheti, hogy a bíróság ezen kötelezettségének teljesítése alól mentesítse. Kérelmében meg kell jelölni a halasztás indokát és a kérelem alaposságát valószínűsítő körülményeket, a kérelmező címét, rövid úton idézhetőségének módját. Az ingatlan elhagyására egyszeri halasztás adható, annak időtartama legfeljebb az árverés időpontjától számítva 6 hónap lehet. Halasztásra csak lakóingatlan esetén van lehetőség, abban az esetben, ha az adós elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani.

A Vht. alkalmazásában lakóingatlannak kell tekinteni:

---

<sup>39</sup> Vht. 154/A. §. (1) bekezdés

a) a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki,

b) az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét.<sup>40</sup>

Az ingatlan lakóingatlan jellegének a halasztási kérelem lehetőségén túl, abban is meghatározó szerepe van, hogy a végrehajtó az árverésen a kikiáltási árat meddig szállíthatja le. Az általános szabályok szerint az árverésen a kikiáltási ár a becsérték feléig szállítható le, ez a határ lakóingatlanok esetében azonban 70%. A 70%-os határ mind az első, mind az első árverés sikertelensége esetén kitűzött második árverésen érvényes, valamint a második árverés eredménytelenségét követő szünetelést követően tartott árverésen is irányadó. Amennyiben sor kerül az ingatlan végrehajtást kérő részéről történő átvételére a 70% szintén érvényesül. A 70%-os szabály alóli kivételként szabályozza a törvény a szünetelést követő második sikertelen árverés után tartott árveréseket, ekkor ugyanis a Vht. 160. § (2) bekezdésére figyelemmel a lakóingatlanok esetén is a becsérték feléig szállítható le a kikiáltási ár.

A 70 %-os határ alkalmazásának feltétele, hogy az adós ingatlana egyetlen lakóingatlana, lakóhelye abban van és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is abban volt.<sup>41</sup> Az árverések kitűzéséről szóló hirdetmények elleni kifogások egy része a végrehajtó lakottság megállapítására vonatkozik. A lakottság kapcsán megállapítható, hogy csak abban az esetben vehető figyelembe, ha az adósnak egy lakóingatlana van, ha esetleges többi ingatlana a Vht. 147. §. (4) bekezdése szerint nem tekinthető lakóingatlannak. A lakottság megállapíthatóságának egyik feltétele a bennlakás, hogy a lakóingatlan az adós lakóhelye legyen. Általában megállapítható, hogy ha az adós állandó bejelentett lakcíme, vagy tartózkodási helye a végrehajtás alatt álló ingatlanban van, akkor az ingatlan a lakóhelyének tekinthető, amennyiben azonban a végrehajtás során akár a végrehajtást kérő, akár más egyéb érdekelt ezt vitatja, a bíróságnak vizsgálnia kell a bennlakást. Így nem tekinthető lakóhelynek például az az ingatlan, amely az adósnak bejelentett lakóhelye ugyan, de munkahelyétől olyan távolságra van, amely a napi ingázást kizárja.

---

<sup>40</sup> Vht. 147. §. (4) bekezdés

<sup>41</sup> Vht. 147. §. (3) bekezdés

## VI. 2. d.) A részletfizetés és feltételei

A végrehajtási eljárás nem zárja ki azt, hogy az adós a tartozását ne törleszthesse részletfizetés útján. A részletfizetés engedélyezésére több módon is sor kerülhet:

- engedélyezheti a végrehajtást kérő,
- engedélyezheti az alapügyben határozatot hozó bíróság
- engedélyezheti az eljáró önálló bírósági végrehajtó.

A végrehajtó Vht. 140. §. (5) bekezdés alapján fennálló tájékoztatási kötelezettsége a végrehajtási eljárás során általa engedélyezhető részletfizetés lehetőségére és feltételeire vonatkozik.

A végrehajtási eljárásban az eljáró önálló bírósági végrehajtó is engedélyezheti a tartozás részletekben történő megfizetését a természetes személy adós kérelmére, ha

- az adós vagyontárgyainak felkutatása és lefoglalása iránt intézkedett és
- az adós a tartozás egy részét már megfizette.

Ilyen tartalmú kérelem esetén a végrehajtó a részletfizetés megállapításáról és annak tartalmáról jegyzőkönyvet készít, melyet kézbesít a feleknek. A végrehajtást kérőnek lehetősége van arra, hogy - kézbesítéstől számított 15 napon belül - írásban értesítse a végrehajtót, ha nem ért egyet a részletfizetés tartalmával, annak összegére javaslatot tehet, valamint további biztosítékot kérhet az adóstól a teljesítésre.

A végrehajtó ezen nyilatkozat alapján

a) a részletfizetés megállapítását visszavonja, ha a végrehajtást kérő nem ért egyet a tartásdíjra, munkabérre vagy vele egy tekintet alá eső követelésre engedélyezett részletfizetéssel, vagy ha a magánszemély végrehajtást kérő úgy nyilatkozik, hogy létfenntartását veszélyezteti a részletfizetés, a gazdálkodó szervezet végrehajtást kérő ellen pedig csőd-, felszámolási vagy végrehajtási eljárás van folyamatban,

b) az a) pont alá nem tartozó esetekben jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végrehajtást kérő esetében a részletfizetést legfeljebb 1 évre, természetes személy esetében pedig legfeljebb 6 hónapra állapítja meg,

c) a részletfizetés megállapítását további, a követelés összegével arányban álló részteljesítéshez kötheti, ha a végrehajtást kérő nyilatkozata erre vonatkozott.<sup>42</sup>

Amennyiben a tartozás olyan szerződésből fakad, mely alapján az adós eleve részletekben történő törlesztésre volt köteles, a szerződés szerinti lejárt részleteket megfizette, és az eredeti szerződés szerinti összegű részleteket fizet, a végrehajtó annak megfelelő részleteket engedélyezhet, és a részletfizetés jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végrehajtást kérő esetében 1 évnél hosszabb időre is megállapítható.

A részletfizetés engedélyezésének következménye a végrehajtás szünetelése. Szünetel a végrehajtás, ha „az adós a teljesítésre halasztást kapott, vagy a részletekben való teljesítést engedélyezték, illetve állapította meg számára a végrehajtó.”<sup>43</sup>

A szünetelés alatt nincs helye végrehajtási cselekmények foganatosításának. A szünetelés nem jelenti ugyanakkor a végrehajtás végleges megakadását, amennyiben a szünetelést kiváltó részletfizetésben foglaltaknak az adós nem tesz eleget, úgy a végrehajtás folytatásának van helye.

A Vht. 54. §. szerint a végrehajtást általában akkor lehet folytatni, ha az adós a részlet teljesítését elmulasztotta, míg a végrehajtó által engedélyezett részletfizetés esetén kimondja a törvény, hogy

„a végrehajtást folytatni kell, ha

a) az adós bármely részlet teljesítését elmulasztotta,....”<sup>44</sup>

#### VI. 2. e.) A bekapcsolódás, mint járulékos végrehajtási eljárás

Az ingatlan becsértékének megállapítása és közlése abból a szempontból is kiemelt jelentőséggel bír, hogy annak közléséhez kötődik a bekapcsolódás jogintézménye, a bekapcsolódás lehetősége a becsérték közlésével nyílik meg.

A bekapcsolódás lehetőség egy adott ingatlan vonatkozásában fennálló jelzálogjog jogosultjának arra, hogy követelése szerződés szerinti esedékessé válása hiányában is lejárttá tegye

---

<sup>42</sup>Vht. 52/A. §. (5) bekezdés

<sup>43</sup>Vht. 52. §. f.) pont

<sup>44</sup>Vht. 54. §. (2) bekezdés

az ingatlan tulajdonosával szemben fennálló követelését, és ahhoz végrehajtási eljárás keretében hozzájusson.

”A végrehajtó a becsérték közlésével 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 a végrehajtónál. A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogatosító bíróságnak.”<sup>45</sup>

Utaló szabály alapján alkalmazottak szerint „A zálogjogosultnak a 114. § szerinti értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül előterjesztett kérelmére a végrehajtást fogatosító bíróság a soron kívül meghozott végzésével megállapítja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát, és engedélyezi, hogy a végrehajtási eljárásba bekapcsolódjak, ha a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összegszerűsége - önálló zálogjog esetén a jogalap és az összegszerűség - nem vitatott.

A kielégítési jog megnyíltát - szemben a végrehajtás általános feltételeivel - a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítési jog megnyíltát a foglalás ténye alapján nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor”.<sup>46</sup>

A zálogjogosult az eljáró önálló bírósági végrehajtó értesítése alapján eldöntheti, hogy az ingatlan tulajdonosa elleni végrehajtási eljárásra tekintettel érvényesíteni kívánja-e az adóssal szemben fennálló követelését, vagy nem él e lehetőséggel és esetlegesen az ingatlan értékesítése során hátrányosabb helyzetbe kerül, figyelemmel a kielégítési sorrendre és a felosztási szabályokra.<sup>47</sup>

A bekapcsolódás lehetősége egyfelől védelmet nyújt a zálogjogosultnak, hogy követeléséhez hozzájusson, ugyanakkor számos esetben aránytalan terhet ró az ingatlan tulajdonosára.

---

<sup>45</sup> Vht. 140. §. (6) bekezdés

<sup>46</sup> Vht. 114/A. §. (1)(2)

<sup>47</sup> lásd VII. fejezet

A bankok által nyújtott hitelek szabályozó egyedi szerződésekben, általános szerződési feltételekben, valamint az ezekről készült közjegyzői okiratokban az esetek túlnyomó többségében felmondási okként szerel a biztosítéki ingatlan tekintetében bejegyzett végrehajtási jog. Ezen esetben a bank tehát egyoldalúan felmondhatja a szerződést, lejárttá teheti a követelését felszólítva az adóst annak egyösszegű megfizetésére. Ennek elmaradása esetén saját jogon is végrehajtást indíthat az adós ellen.

Bekapcsolódás esetén a felek közötti szerződés felmondása nélkül kerül abba helyzetbe a zálogjogosult, hogy a követeléséhez hozzájut. A bekapcsolódás folytán indult végrehajtási eljárás járulékos jellegű, amennyiben az alapul szolgáló végrehajtási eljárás megszűnik, a bekapcsolódás folytán indult végrehajtási eljárás is korlátozott mértékben folyik tovább, kizárólag a felmerült költségek megtérítése iránt. A gyakorlatban igen sokszor fordul elő, hogy kisösszegű tartozások miatt indult végrehajtási eljárásban az adós tulajdonát képező és nagyösszegű - tipikusan lakáshitel biztosítására szolgáló - jelzálogjoggal terhelt ingatlan kerül lefoglalásra, majd a jelzálogjog jogosultja bejelenti bekapcsolódás iránti szándékát. Ezen esetekben, amikor az adós „észbekap” és rendezni tartozását, már akár több százezer forintos költség megfizetése is terheli. A korábbi jogi szabályozás a bekapcsolódást az ingatlan lefoglalásához kötötte, ennek kitolása a becsérték megállapításához haladékot adott ezen esetlegesen felmerülő költségek megfizetésének elkerülésére annak, aki tartozását a végrehajtási jog bejegyzése hatására, vagy körülményei változásának okán rendezni tudja.

A bekapcsolódás engedélyezése során gyakorlati problémát jelent az, hogy a kérelemnek mit is kell pontosan tartalmaznia. A jogszabály a bekapcsolódás engedélyezését magának az ingatlanak a lefoglalásához köti, ennek értelmében amennyiben a zálogjog és a foglalás ténye megállapítható, úgy a jelzálogjoggal biztosított követelés megnyíltát meg kell állapítani, amennyiben a követelést a végrehajtást kérő, vagy az adós nem vitatta. A jogszabály kimondja azt is, hogy a jogalapot és összecszerűséget nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták. Ebből fakadóan egy esetleges vitatás esetén annak megállapításához, hogy van-e helye vitatásnak, a bíróságnak tudnia kell, hogy a zálogjog bejegyzésére milyen okirat alapján került sor. Erre nézve eltérő másodfokú gyakorlat létezik. Egy konkrét esetben a bíróság a bekapcsolódási kérelem előterjesztőjét felhívta a



zálogjogát megalapozó okirat becsatolására, mely felhívásnak a zálogjogosult nem tett eleget, erre tekintettel a bíróság a bekapcsolódás iránti kérelmet elutasította. Fellebbezés folytán a másodfokú bíróságra került az irat, a másodfokú bíróság pedig határozatában kifejtette, hogy a bekapcsolódás iránti kérelemnek nem kell tartalmaznia a zálogjogot megalapozó okiratot, így a bíróságnak hiánypótlást sem kellett volna erre nézve kibocsátania. Egy másik bekapcsolódás iránti kérelmet a bíróság arra figyelemmel utasított el, hogy az adós a követelést vitatta, az iratokhoz pedig nem került becsatolásra zálogjogot keletkeztető okirat. A zálogjogosult a fellebbezési eljárásban csatolta a zálogjogot alapító közokiratot. A másodfokú bíróság egy másik tanácsa határozatában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróságnak be kell szereznie a zálogjog bejegyzését eredményező okiratot a bekapcsolódásról való döntést megelőzően, mert csak annak ismeretében tud megalapozott döntést hozni a bekapcsolódás engedélyezhetőségéről, figyelemmel egy esetleges vitató nyilatkozatra is. Köztes megoldásként alkalmazzuk azt az eljárást, mely szerint a felfüggesztésnek és a felhívás kiadásának nem akadálya a zálogszerződés hiánya, azonban vitatás esetén felhívjuk a zálogjogosultat annak csatolására.

Szintén gyakorlatban felmerülő kérdés a zálogjogosulti oldalon bekövetkező jogutódlás értékelése. A becsérték közlését követően a követelés vonatkozásában számos okból történhet változás a zálogjogosult oldalán. Sok cég a problémássá vált szerződéseitől megszabadul, kifejezetten ilyen követelések behajtására szakosodott cégeknek adja át azokat, ilyenkor az alapszerződéssel együtt a zálogjog is átszáll. Bankok esetében figyelhető meg, hogy a bankcsoportnak külön cége van a szintén problémás követelések, bedőlt hitelek kezelésére. Amennyiben a zálogjog szerződésen alapul és nem bírósági határozat állapította meg, a felek személyében bekövetkező esetleges változás annak bíróság általi jogutódlásának megállapítására nincs szükség és lehetőség sem. Ezen esetben ha a benyújtott kérelem tartalmazza a jogutódlás igazolását, abból megállapítható, hogy a bekapcsolódás iránti kérelem benyújtója a zálogjogot érvényesen megszerezte a bíróság engedélyezi a kérelmező bekapcsolódását a jogutódlás kérdésében történő külön döntés nélkül. Amennyiben a zálogjog bírósági határozaton alapul, a felek személyében bekövetkező változást jogutódlás keretében meg kell állapítani, és ezután kerülhet sor a bekapcsolódás elbírálására.

A zálogjog vonatkozásában bekövetkezett változás az ingatlan-nyilvántartásban sokszor nem kerül átvezetésre, így a végrehajtó a becsértéket a tulajdoni lapon szereplő zálogjogosultnak küldi ki, de a kérelmet már az új zálogjogosult adja be. Ekkor kerülhet sor a fentiekben részletezett jogutódlás vizsgálatára.

Nagyobb problémát jelent az az eset, amikor a becsérték közlését - akár évekkel - követően nyújt be jogutód bekapcsolódás iránti kérelmet a jogutódlásra hivatkozva, azzal az igazolási kérelemmel, hogy ő csak most értesült a becsérték megállapításáról, így számára most nyílt meg a bekapcsolódás lehetősége. Ebben az esetben is igazak a becsérték elleni kifogásnál kifejtettek, mely szerint a végrehajtó közzététel kötelezettsége a tulajdoni lapon szereplő jogosultakkal szemben áll fenn. Az, hogy valaki a későbbiekben szerez zálogjogot, nem nyitja meg számára újból sem a kifogás benyújtásának, sem a bekapcsolódás előterjesztésének lehetőségét még abban az esetben sem, ha a tulajdoni lapon a zálogjogosulti jogosultsága átvezetésre, bejegyzésre megtörténik. Ahogy a becsérték rögzül, úgy a bekapcsolódás lehetősége sem áll fenn a későbbiek során jogot szerzők számára.

A kérelmek egy része közvetlenül a bíróságra kerül benyújtásra, úgy, hogy a becsérték és a felhívás közzététele meg sem történt az új zálogjogosult részére, így a bekapcsolódás lehetősége meg sem nyílt, más részüknél az új zálogjogosult eléri, hogy a végrehajtó újból megküldje részére a becsértéket és bekapcsolódásról szóló felhívást. Ebben az esetben formálisan ugyan megnyílt a bekapcsolódáshoz való joga a zálogjogosultnak, azonban ekkor a végrehajtó nem járt el helyesen, felhívása nem eredményezi a tényleges bekapcsolódás lehetőségét. A bekapcsolódás a becsérték megállapításakor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjogosultakat, és az azon időpontban már jogutóddá vált jogosultakat illeti meg. Annak lehetősége, hogy a később a tulajdoni lapra rákerülő jogosultak számára az eljárás folyamán ismét megnyíljon a bekapcsolódás lehetősége, bizonytalan jogi helyzetet teremtene, ellentétes a jogbiztonság követelményével.

Ahogy a becsérték rögzül és annak újbóli megállapítására nincs lehetőség, úgy a becsérték megállapításakor bekapcsolódni jogosultak számára nyitva álló határidő leteltét követően a bekapcsolódás lehetősége is lezárul.

### VI. 3. Az ingatlan árverése

Az ingatlanok értékesítésének tipikus formája az ingatlan árverés útján történő értékesítése. A végrehajtási törvény részletesen szabályozza az ingatlanra vezetett árverés szabályait, én az árveréssel nagy vonalakban, néhány fontosabb szabály kiemelésével kívánok foglalkozni, tekintettel arra, hogy a téma nagysága egy önálló szakdolgozat anyagát képezheti. Az ingatlan árverésére vonatkozó részletes szabályokat a Vht. 141-156. §-ai tartalmazzák, e szabályok közül szeretnék foglalkozni az árverésre vonatkozó határidőkkel, az árverések számával, az árverési vevő fizetési kötelezettségével, ismét érintve az ehhez kapcsolódó kiköltözési szabályokat.

#### VI. 3. a.) Az árverés során érvényesülő határidők

A végrehajtási törvény nem határozza meg konkrétan, hogy a végrehajtási kérelem beérkezésétől számítva mikorra kell kitűzni az ingatlan árverését, időintervallumokat ad meg, melyek alatt lehetőség van az árverés megtartására, illetve tilalmi időszakokat szabályoz.

Az ingatlan árverési értékesítése iránt akkor lehet intézkedni, ha a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történő kézbesítésétől számított 45 nap eltelt.<sup>48</sup>

Az árverés kitűzése árverési hirdetménnyel történik, melyet ki kell függeszteni a bíróság hirdetőtábláján; az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatal hirdetőtábláján. A kifüggesztés időtartama 15 nap. A végrehajtó a hirdetményt közzéteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában is, melynek kapcsán kimondja a jogszabály, hogy az árverés időpontját úgy kell meghatározni, hogy az az árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételének napját követő 60. napnál későbbi időpontra essen. Mindezek értelmében tehát az első árverés kitűzésekor a törvény egy 45 napos tilalmi időszakot szabályoz, mely alatt nem lehet egyrészt kitűzni az árverést, másrészt megtartani.

---

<sup>48</sup> Vht. 139. §. (1) bekezdés

Amennyiben az első árverés sikertelen, azaz

„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;<sup>49</sup>

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”<sup>50</sup>, a törvény kötelezi az eljáró önálló bírósági végrehajtót, hogy az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül tartson második árverést.

Az így megtartott második árverés sikertelensége esetén kerülhet sor az ingatlan végrehajtást kérő általi átvételére, melyet dolgozatomban a VI. 2. pontjában már részleteztem.

A végrehajtást kérő részére az ingatlan átvétele csak jogosultság és nem kötelezettség, abban az esetben ha a tartozás kis összegű és a végrehajtást kérőt terhelő különbözet összege jelentős lenne, a végrehajtást kérő teljesen érthető módon nem fog élni ezen lehetőséggel, inkább hagyja követelését. Amennyiben nem él a végrehajtást kérő ezen átvételi lehetőségével, a második árverés sikertelenségét megállapító jegyzőkönyvnek a végrehajtást kérő részére történő kézbesítésétől számított 15 nap elteltétől a végrehajtás szünetel, azonban a végrehajtást kérő kérelmére a végrehajtó újabb árverést tűz ki a szünetelés kezdő időpontjától számított 6 hónapon túlra.<sup>51</sup>

### VI. 3. b.) Az árverések száma

A végrehajtási jogszabály nem szabályozza, hogy egy adott ingatlan vonatkozásában hány alkalommal kerülhet sor árverés kitűzésére. A határidőkre vonatkozó szabályok részletezésénél említettekre figyelemmel azonban megállapítható, hogy amennyiben a második eredménytelen árverés után a végrehajtás szünetelésére kerül sor, majd ezt követően újból sikertelen lesz az ingatlan vonatkozásában kiírt árverés, az ezt követő árverések során nem érvényesül a lakóingatlan

---

<sup>49</sup> lakóingatlan

<sup>50</sup> Vht. 155. §.

<sup>51</sup> Vht. 159. §.

vonatkozásában a kikiáltási ár leszállítására vonatkozó 70%-os korlát, sikertelen árverés esetén pedig a becsérték feléért vehető át az ingatlan.<sup>52</sup> A végrehajtás során tehát korlátlan ideig lehet próbálkozni az ingatlan értékesítésével, annak csak az elérhető vételárra van kihatása.

#### VI. 3. c.) Az árverési vevő fizetési kötelezettsége

Az árverésen való részvétel feltétele az ingatlan becsértékének 10%-nak megfelelő előleg letétbe helyezése készpénz vagy átutalás formájában.<sup>53</sup> Amennyiben a letétbehelyezés banki átutalás formájában történik, annak az árverés időpontjáig meg kell érkeznie a végrehajtó letéti számlájára. A letétbe helyezett összegekből a vevő előlege beszámít a vételárba, míg a többi árverezőnek a letett előleg összege az árverés befejezésekor azonnal visszajár, azt vissza kell fizetni vagy utalni.

A vevő az árverést - illetve ha az árverést jogorvoslattal támadják meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat jogerőre emelkedését - követő 15 napon belül a teljes vételárat köteles a végrehajtó letéti számlájára megfizetni, ennek elmaradása esetén az árverés eredménytelen, a vevő pedig a befizetett előleget elveszti. A végrehajtó a teljes vételár megfizetésére maximum 2 hónap halasztást engedélyezhet.

Amennyiben a vevőnek az adóssal szemben olyan követelése van, amelyre vonatkozóan az ingatlanra bejegyzett végrehajtási joga van, azon követelését a vételárba beszámíthatja. Az árverési vevő megállapodhat a jelzálogos hitelezővel arról, hogy a jelzálog továbbra is az ingatlanon marad, ebben az esetben az erre eső összeget a vételárból visszatarthatja.

Az ingatlan tulajdonosát terhelő kiköltözési kötelezettség a vevő teljesítéséhez kötődik, így amennyiben a vevő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az adós tulajdonosnak az ingatlanból nem kell kiköltöznie, késedelmes fizetés esetén pedig a kiköltözési kötelezettség teljesítési határidő a teljes összeg megfizetésétől számít.

---

<sup>52</sup> Vht. 160. §.

<sup>53</sup> Vht. 146. §.

## VII. Az értékesítésből befolyt vételár kifizetése

Az eredményes értékesítés esetén legyen az árverés, vagy árverés kívüli eladás, illetve az ingatlan végrehajtást kérő általi átvétele, az ingatlan vételára a végrehajtóhoz folyik be, majd ő fizeti ki a végrehajtást kérőnek, vagy kérőknek.

A befolyt pénzösszeg felosztásakor két fő kielégítési elv létezik: az időbeliség (a követelés keletkezésének vagy az értékesített vagyontárgy lefoglalásának időrendi) sorrendje vagy a követelés jogcímének figyelembe vétele (a követelését jellegére tekintettel a jogalkotó fontosabbnak ismeri el egyik követelést a másikkal szemben, tekintet nélkül arra, hogy mikor kapcsolódott be a végrehajtási eljárásba). Ezek a fő kielégítési elvek teljesen következetesen egyik jogrendszerben sem érvényesülnek kizárólagos jelleggel. Bármelyik fő elv szerinti szabályozási mód mellett kisebb-nagyobb kivételeket tesznek a másik fő elv javára.

A végrehajtás során befolyt összegből elsősorban a végrehajtási költségeket kell kielégíteni<sup>54</sup>. A végrehajtási költségek: a végrehajtót megillető díj (végrehajtói munkadíj, költségtérítés, behajtási jutalék), a végrehajtást kérő által előlegezett költségek (végrehajtási illeték, végrehajtás kérése során felmerült költségek, a végrehajtó részére megfizetett előleg), a kamarai költségátalány.<sup>55</sup> Amennyiben a végrehajtást kérő a 6/1986. (VII. 26.) IM. rendelet szerinti költségkedvezményben részesült, a végrehajtás során mentesül a megelőlegezendő költségek megfizetése alól, azt ezen esetekben az állam előlegezi. A rendelet értelmében a végrehajtási eljárás során befolyt összeget ekkor elsősorban a le nem rótt eljárási illetékre és az állam által az eljárás kezdetén megfizetett költségre kell elszámolni.

A fenti költségek kielégítését követően kerülhet sor a végrehajtást kérő követelésének rendezésére. Abban az esetben, ha az értékesített ingatlant egy végrehajtási jog terhelte, a végrehajtó a fennmaradó összeget kifizeti a végrehajtást kérőnek. Bonyolultabb a helyzet, ha az értékesített ingatlant több végrehajtási eljárásban is lefoglalták, és több követelést kell kielégíteni a befolyt vételárból. Amennyiben a befolyt vételár az összes követelést fedezi, a végrehajtó minden

---

<sup>54</sup> Vht. 164. §.

<sup>55</sup> Vht. 34/A. §.

követelést kielégít, ha azonban a befolyt összeg nem fedezi valamennyi követelést, a végrehajtónak a törvényben felállított kielégítési sorrend alapján kell eljárnia:

- a) gyermektartásdíj,
- b) egyéb tartásdíj,
- c) munkavállalói munkabér és a vele egy tekintet alá eső járandóság (65. és 66. §),
- d) a büntető és a büntetés-végrehajtási, valamint a szabálysértési eljárásban az adóssal szemben megállapított, az állam javára fizetendő összeg, a vagyonek Kobzából eredő követelés (a polgári jogi igény kivételével),
- e) adó, társadalombiztosítási követelés és más köztartozás,
- f) egyéb követelés,
- g) a végrehajtási eljárásban kiszabott rendbírság.<sup>56</sup>

A fentiek szerint a követeléseket főszabályként a jogcímük szerint megállapított sorrendben kell kielégíteni. E sorrend megállapítása a végrehajtási eljárásban érvényesítendő követelések a jogalkotó szerinti különböző „fontosságát” tükrözi.

A Vht. értelmében, a sorrendben előbb álló követelés teljes kielégítése után lehet a sorrendben hátrább állót kielégíteni. A követelés érvényesítésével és behajtásával felmerült költséget (perköltséget), továbbá a követelés egyéb járulékait (kamatot) a követeléssel azonos sorrendben kell kielégíteni. Ha az összeg az egész követelés kielégítésére nem elég, a Ptk. 293. §-ának értelmében azt elsősorban a költségre, azután a kamatra, végül a főkövetelésre kell elszámolni. Ha a befolyt összeg nem fedezi az azonos sorrendben felsorolt valamennyi követelést, e követeléseket arányosan kell kielégíteni.<sup>57</sup>

A főszabályként alkalmazott jogcímek alapul vételével történő kielégítési sorrend mellett kiegészítő jelleggel ugyanakkor megjelenik az időbeliség elve is, valamint a Vht. figyelembe veszi azt a tény is, hogy az egyes követelések eredetileg zálogjoggal biztosítottak voltak-e.

---

<sup>56</sup> Vht. 165. §.

<sup>57</sup> Vht. 166-168. §.

Az ingatlan, továbbá a vízi, illetőleg a légi jármű értékesítéséből befolyt összegből zálogjoggal biztosított követelést is ki kell elégíteni, az ilyen követelést a fenti sorrendben a munkavállalói munkabér követelések után, de a pönális jellegű, d) pontba sorolt követeléseket megelőzően kell kifizetni. A jelzálogjoggal biztosított több követelés esetén e követeléseket a jelzálogjogok bejegyzésének időbeli sorrendjében kell kielégíteni. Azonban a zálogjoggal biztosított követelés sem élvez minden esetben az előbb említett előnyös kielégítési lehetőséget.

Ingatlan foglalását - azaz a végrehajtási jog bejegyzését - követően lehet ugyan zálogjogot alapítani az ingatlanra, azonban a Vht.138.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg”. Tehát ezt a zálogjoggal biztosított követelést csak a már bejegyzett végrehajtási joggal rendelkező követelés teljes kielégítését követően lehet figyelembe venni a befolyt vételár felosztásakor, tekintet nélkül ennek jogcímére.

A fentiekben részletezett kielégítési sorrend és a kiegészítő szabályok alapján a végrehajtó a befolyt összeg kifizetéséről felosztási tervet készít, melyben a befolyt vételárat felosztja az árverési hirdetményben szereplő végrehajtást kérők között, meghatározva, hogy melyik követelést milyen mértékben kell kielégíteni.

A felosztási tervben azokat az ingatlant terhelő követeléseket veszi figyelembe elsősorban, amelyek már az árverési hirdetményben is szerepeltek, azok a végrehajtást kérők, akik vonatkozásában a végrehajtás elrendelésére később került sor, csak akkor jutnak hozzá követelésükhöz, ha a befolyt vételárból a hirdetményben szereplő követelések kielégítése után még maradt felhasználható összeg.

Ha a felosztási terv ellen végrehajtási kifogást nyújtanak be, a kifogás elbírálása során a bíróságnak a kifogás elbírálásig elrendelt újabb végrehajtási jog jogosultjainak követelését is figyelembe kell venni, a fentiek szerint, tehát ha maradt még felosztható befolyt vételár.

A fentiek alapján megállapítható, hogy annak, hogy egy adott végrehajtási eljárás jogosulja az árverési hirdetményen szerepel-e, kiemelt jelentősége van, hiszen a végrehajtónak felosztási tervében csak azon követeléseket kell figyelembe venni, amelyeket a hirdetményben feltüntetett,



amennyiben egy követelés lemarad, előfordulhat, hogy egy nagyobb összegű követelés kielégítetlenül marad a Vht. 171. §. (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

Amennyiben a felosztási terv ellen jogorvoslati kérelem nem érkezik, vagy azt a bíróság jogerősen elbírálta, a végrehajtó a végrehajtást kérő(ke)t megillető összeget kiutalja számukra, a végrehajtás befejeződik, tekintettel arra, hogy ezen biztosítékra történő végrehajtások csak az adott ingatlanra folynak, az adós más vagyontárgyára vezetett végrehajtásnak nincs helye.

### **VIII. Az ingatlan, mint zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése**

A Vht. 2008. évi XXXIX. törvénnyel beiktatott XI. fejezete tette lehetővé a zálogtárgyak sajátos értékesítését, amikor is az önálló bírósági végrehajtó értékesíti a zálogtárgyat, de nem a Vht. által szabályozott általános végrehajtási eljárás keretei között.

Az eljárás lehetővé teszi a zálogjogosultak számára a bírósági eljárás keretei között zálogjoguk gyors érvényesítését, azonban a zálogjogosult kielégítése ebben az esetben nem a bírósági nemperes eljárás keretei között történik meg, hanem egy hatósági aktus során kerül sor a zálogjog érvényesítésére. Az eljárásra vonatkozó szabályok a Vht. különleges eljárásokat szabályozó részében kerültek elhelyezésre, tekintettel arra, hogy az eljárás lefolytatására az önálló bírósági végrehajtó jogosult.

A végrehajtás elrendelése záradékolás útján történik, melyre az okiratot készítő közjegyző jogosult. A törvény meghatározza, hogy milyen okiratok láthatóak el záradékkal, így:

-az a közokirat melyben a zálogjogosult a zálogkötelezettel a Ptk. 257. §-ának (4) bekezdése szerint megállapodott a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében;

-az a közokirat melyben a zálogjogosult a zálogkötelezettel a Ptk. 257. §-ának (2)-(3) bekezdése szerinti értékesítésben állapodott meg, és a zálogtárgynak a zálogjogosult vagy megbízottja általi értékesítésére meghatározott határidő még nem telt le.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Vht. 204/B §.

Ezzel a szabályozással lehetővé tették, hogy a rendelkezések 2009. január 1. napján történt hatályba lépése előtti szerződések vonatkozásában is élni lehessen ezen végrehajtási formával, amennyiben a felek megállapodtak abban, hogy a zálogjogosult saját maga, vagy megbízottja útján értékesítse a zálogtárgyat.

A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése esetén a végrehajtó a pénzkövetelés végrehajtására vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával jár el, azzal az alapvető különbséggel, hogy a végrehajtás során nem érvényesül a fokozatosság-elve, a végrehajtás kizárólag a záradékban feltüntetett ingatlanra irányul.

A jogintézmény létrehozásának célja a zálogjogosultak kielégítésének gyorsabb biztosítása volt, így ezen eljárás során a végrehajtó rövidebb határidőkkel dolgozik, nem kerül sor a zálogtárgy lefoglalására, becsértékének megállapítására, szűkebb körben van lehetőség kifogás benyújtására, a zálogjoggal terhelt ingatlanra a végrehajtási jog bejegyzése sem történik meg.

Az ingatlan egyszerűsített végrehajtási értékesítése esetén az árverési vételár, „kikiáltási ár” az a legkisebb összeg, melyben a felek megállapodtak a záradékolt okiratban, a végrehajtó becsértéket alapesetben nem állapít meg. Abban az esetben azonban, ha több zálogjogosult kérelmére is elrendelik az ingatlan egyszerűsített végrehajtási értékesítését sor kerülhet becsérték megállapítására. Ha ugyanis a zálogjogosultak eltérő legkisebb vételárat állapítottak meg az adóssal kötött megállapodásukban, a végrehajtó azt az összeget tarja irányadónak, amelyre hamarabb elrendelték az egyszerűsített végrehajtási értékesítést. Amennyiben a „későbbi” zálogjogosult nem fogadja el ezt az értéket, vagy a felek nem állapodnak meg egy köztes értékben, a végrehajtó állapítja meg az általános szabályok szerint a becsértéket, de az eljárás továbbra is a speciális szabályok szerint folyik.

Ebben az eljárásban is van helye az ingatlan zálogjogosultjának bekapcsolódásnak, melyet a végrehajtó felhívása alapján benyújtott kérelem alapján a bíróság bírál el a végrehajtási eljárás általános szabályai szerint.

Az általános szabályoktól eltérően az ingatlan árverése esetén a kikiáltási ár (felek által meghatározott legkisebb vételár vagy a licitnaplóban utolsóként közzétett vételi ajánlat) nem szállítható le, a második sikertelen árverés után pedig a zálogjogosult a legalacsonyabb vételáron veheti át az ingatlant.

Amennyiben sor került az ingatlan becsértékének megállapítására az árverést az általános szabályok szerint kell lefolytatni.

Az eljárás során kifogás benyújtására csak a Vht-ben tételesen felsorolt esetekben van lehetőség, melyek a következők:

- a becsérték megállapítása;
- az ingatlan legkisebb vételárának vagy becsértékének közlése;
- a zálogtárgy árverése;
- az értékesített ingatlan kiürítése;
- végrehajtoi költség megállapítása és a vételár felosztása;
- késedelmes végrehajtoi intézkedés

Speciális szabályként érvényesül, hogy az árverési jegyzőkönyv elleni kifogásban az árverést megelőző jogszabálysértő végrehajtoi intézkedések is sérelmezhetőek, ezek megsemmisítése is kérhető, amennyiben pedig a kifogásnak a bíróság helyt ad, az árverést is megsemmisítheti.

A sikeres értékesítés esetén a kiköltözési kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidő az általános 30 naptól eltérően 90 nap, melyet az árverés napjától, jogorvoslat esetén a jogerős határozattól, a vételár megfizetésétől kell számítani. Ezen határidő vonatkozásában halasztás engedélyezésének nincs helye. Amennyiben az árverést az általános szabályok szerint kell lefolytatni,<sup>59</sup> úgy a kiköltözési kötelezettség teljesítésére is az általános szabályok alkalmazandóak.

Az egyszerűsített végrehajtoi értékesítés is átfordulhat az általános szabályok szerint folyó végrehajtásba. Erre akkor kerül sor, ha az adós ellen más követelés behajtására végrehajtást

---

<sup>59</sup> amennyiben sor került a becsérték végrehajtoi általi megállapítására

rendeltek el. Ebben az esetben a végrehajtó az általános szabályok szerint folytatja tovább a végrehajtást, de a zálogjogosult követelését továbbra is csak a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból elégítheti ki.

## **IX. Befejezés**

A fenti eljárások során a biztosítékul adott ingatlan a kikerül az azt biztosítékul adó tulajdonosa rendelkezése alól, új tulajdonosa lesz, vagy egy kívülálló harmadik személy, vagy a végrehajtást kérő személyében. Az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelés vagy megtérül ezúton, de előfordulhat, hogy a behajtott összeg nem fedezi a biztosított követelést. Ebben az esetben természetesen sor kerülhet a felek közötti alapjogviszony alapján arra, hogy a jogosult peres úton érvényesítse követelését, s az eljárásban hozott határozat alapján az adós teljes vagyonára vezethető végrehajtásban hajtassa be a fennmaradó követelését.

A jelzálogjog az ingatlanról a jelzálogjoggal biztosított követelés - akár a végrehajtás, akár önkéntes teljesítés eredményeképpen történő - kiegyenlítését követően, tekintettel a járulékos jellegre, törlésre kerül, annak megszűnése folytán, így az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan ismét tehermentessé válik, és akár újabb szerződés biztosítékául szolgálhat...

**Szakirodalom:**

*Lenkovics Barnabás: Dologi jog*

Eötvös József Könyvkiadó

2006

Budapest

*dr. Rakvács József: Ingatlanforgalmazók kézikönyve*

HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft.

2005

Budapest

*Dr. Balogh Olga - Dr. B. Korek Ilona - Császtai Ferenc - Dr. Juhász Edit: A megújult bírósági végrehajtás*

HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft.

2006

*Magyar Bíróképző Akadémia 2011. június 6-7. végrehajtás témakörében tartott képzésének szakmai anyaga*