

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

## **Az ingatlanárverés jelenlegi rendszere**

Szerző:

**dr. Pataki Zoltán**

Budapest, 2017. november 22.

## **I. BEVEZETŐ**

Az ingatlan árverésre bocsátása a legszigorúbb kényszerítő eszköz, amelynek alkalmazására sor kerülhet a végrehajtási eljárásban akkor, amikor az adós a végrehajtható okiratban foglalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. Épp ezért jelentősége is nagyobb, hiszen nem egyszer egy élet munkája manifesztálódik az árverésre kerülő ingatlanban. Számos esetben a megkérdezett emberek számára fontos cél az ingatlan - az otthon - megszerzése, de ennek fordítottja is épp úgy igaz, tehát annak bírósági végrehajtás során történő elvesztése majd minden esetben keserves folyamat. Mindezek miatt az ingatlan árverési rendszer mindenkori szabályai talán fokozottabb figyelmet kapnak nem csupán az árverezők, hanem az árverésre bocsátott ingatlan tulajdonosai, az adósok oldalán is. Érdeemes figyelembe venni egy másik olyan aspektust, amely az utóbbi időben még jobban reflektorfénybe állította ezt a jogintézményt. Ez pedig a lakáspiacon bekövetkezett árrobbanás. E jelenség következtében, tekintettel a vásárlók fokozott árérzékenységére, a potenciális árverésen vásárolni kívánók köre bővült, olyanok is elkezdtek érdeklődni az ingatlan árverés jogintézményének részletszabályai iránt, akik korábban elzárkóztak a tulajdonszerzés eme formájától.

A fentiekben írtak okán az ingatlan árverési szabályainak bemutatása aktuálisabb, mint valaha bármikor, ezért a jelenlegi árverési rendszernek a bemutatására készült ez a dolgozat, amely néhány, az intézmény jelenlegi rendszerében érvényesülő szabály gyakorlati alkalmazása során felmerülő jogértelmezési problémára is rávilágít.

## **II. Elmozdulás a hatékonyság felé**

A Vht. hatálybalépése óta történt valamennyi átfogó módosítás célja a hatékonyság növelése volt. Ebben a folyamatban a legnagyobb lépés az ingatlanárverés fejlődését tekintve az elektronikus árverés kizárólagosságának bevezetése volt, amelyet a jogalkotó a 2011. évi CLXXX. törvény alapján

beiktatott módosításokkal írt elő a végrehajtási eljárások gyorsítása, „a kényszerértékesítésekkel kapcsolatos közbizalom erősítése”<sup>1</sup> céljából.

Az ügyfelek érdekét szem előtt tartó szabályozás 2012. szeptember 1-jével lépett hatályba, amelynek eredményeként ingatlant árverezni már csak és kizárólag elektronikus úton lehet, és nincs többé lehetőség helyszíni árverések megtartására. A jogalkotó a törvény indokolásában célként fogalmazta meg az eljárás mielőbbi eredményes lezárását és a visszaélészerű magatartásokkal szembeni fellépést.<sup>2</sup>

Az ingatlanárverés tekintetében az elektronikus eljárás kizárólagossá tételével a végrehajtónak már nem szükséges a korábbi szabályozásnak megfelelően az árverésről kép- és hangfelvételt készítenie. Ennek a korábbi rendelkezésnek a célja, nevezetesen a végrehajtás tisztaságának elősegítése és az árverés törvényes lebonyolítását esetleg megzavaró, megakadályozó cselekmények elkövetésének megakadályozása, csak addig érvényesülhetett, amíg az ingatlanárverés folyamatának csak egy része zajlott elektronikusan. Azzal, hogy a jogalkotó kizárólagossá tette az elektronikus árverést, szükségtelenné vált a személyesen megjelenő árverezők között rendezett árverésről készült kép- és hangfelvétel készítésére vonatkozó előírás.<sup>3</sup>

A Vht. az ingatlan árverésére az ingóárverés szabályainak alkalmazását írja elő a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó, eltérő szabályainak figyelembe vételével.

Az elektronikus árverési rendszer (a továbbiakban: EÁR) bevezetésével ingatlant árverezni a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (korábban: Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara) által működtetett elektronikus rendszeren keresztül lehet, amelybe elsődlegesen regisztrálni szükséges ahhoz, hogy a végrehajtással érintett ingatlanra árverési vevőként licitálni lehessen.

Tekintettel arra, hogy a Vht. az ingóságok árverésére is lehetővé teszi az elektronikus árverés lehetőségét, ezért az elektronikus árverés szabályait az ingóságokra vonatkozó szabályok között tartalmazza, míg az ingatlanokra vonatkozó részről ehhez képest alkalmazandó speciális

---

<sup>1</sup> TRUNKOS ANITA KRISZTINA: Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Árverési Rendszerével, in *Miskolci Jogi Szemle* 2013. no. 1., 121. p.

<sup>2</sup> DR. PATÁKI JÁNOS ISTVÁN: *A végrehajtó és az adós*, 2013., AD LIBRUM, Budapest, 142. p.

<sup>3</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény indokolása a 152. § (3) bekezdéséhez.

szabályokat rendezi. A fentiek alapján az ingatlan elektronikus árverésére az ingóságok elektronikus árverezésére vonatkozó szabályok irányadóak az ingatlanokra vonatkozó eltérő rendelkezések figyelembevételével.

A végrehajtó az ingatlant árverési hirdetéssel tüzi ki az árverésre, amelyben fel kell tüntetni a) a végrehajtó nevét, hivatali helyiségének címét, telefonszámát, letéti számlájának számát; b) a felek nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét; c) az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait [helyrajzi szám, művelési ág, a fekvés helye, tulajdonos, a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti terhek] és a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcímét és időtartamát; d) az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait; e) az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését; f) az ingatlan kikiáltási árát; g) az árverési előleg összegét; h) az árverésen a Vht. 147. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét, és azt, hogy a lakóingatlanra van-e a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak vagy tulajdonostársnak előárverezési joga; i) az árverés kezdő és befejező időpontját, az ingatlan megtekintésének időpontját; j) 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-ának megfelelő, de legalább 1000 Ft összegű, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-ának megfelelő összegű, ezer forintra kerekített licitkülöböt; k) tájékoztatást az árverezőkre vonatkozó törvényi rendelkezésekről, az elektronikus ajánlattétel feltételeiről és határidejének lejártáról, a vételár megfizetéséről, és arról, hogy a második árverés tartásáról szóló tájékoztatás az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában érhető el. Az EÁR bevezetésével a Vht. szabályozása alapján az árverési hirdetményt - a feleknek, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett joggal rendelkezőknek, továbbá az ingatlanügyi hatóságnak történő kézbesítése mellett - már nemcsak a bíróság, az ingatlanügyi hatóság, valamint az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatal, a főpolgármesteri hivatal hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, hanem azt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában is közzé kell tenni a hirdetőtáblában feltüntetett időtartamra, mellékelve hozzá az ingatlanról készült fényképfelvételt is.

### III. Az elektronikus árverési rendszer (EÁR) használatára való jogosultság

Az EÁR a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar hivatali szerve által működtetett, az interneten folyamatosan elérhető informatikai keretrendszer.<sup>4</sup> Az elektronikus árverésen történő, árverezőként való részvételhez az EÁR rendszerében történő regisztráció szükséges. Regisztráció hiányában is vannak azonban olyan alapfunkciók, amelyek bárki, azaz nem regisztrált felhasználók számára is hozzáférhetők. Ehhez nincs másra szükség, mint internet-hozzáférésre, amelynek segítségével a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar honlapján közzétett aktuális árverési hirdetések elérhetők. A nem regisztrált felhasználóknak lehetőségük van a felhasználási szabályzat megismerésére, az általános rendszerüzenetek olvasására, a hirdetések közötti keresésre és a megtett vételi ajánlatokról készült licitnaplók megtekintésére.<sup>5</sup>

Míg a regisztrációval nem rendelkező felhasználóknak csak korlátozott lehetőségeik vannak az EÁR használata kapcsán, addig azon természetes személyek, valamint azon szervezetek számára, akik, illetőleg amelyek regisztrált felhasználóként történő felvételüket kérik az EÁR rendszerébe, megteremtődik a lehetőség az árverezésre.<sup>6</sup>

A licitáláshoz a licitálni kívánó személynek vagy szervezetnek tehát először kérnie kell az árverező nyilvántartásába a felhasználóként történő bejegyzését. Ennek megtörténtével a felhasználó az ebből a célból kapott felhasználónév és jelszó aktiválását követően léphet be árverezőként az elektronikus árverési rendszerbe. A Vht. 132/E. §-a értelmében az árverező elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverező nyilvántartásába történő felvételt bármelyik végrehajtónál lehet kérni. Az árverezőnek a végrehajtó rendelkezésére kell bocsátania a Vht. 132/E. § (2) bekezdése szerinti következő adatokat: a) természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakóhelye, állampolgársága, személyi azonosítója, adóazonosító jele, személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa és száma, valamint törvényes képviselőjének neve, lakóhelye és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa, száma; b) a szervezet elnevezése,

---

<sup>4</sup> *Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogatosításához*, 2016., Wolters Kluwer Kft., Budapest, 194. p.

<sup>5</sup> TRUNKOS ANITA KRISZTINA: Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Árverési Rendszerével, in *Miskolci Jogi Szemle* 2013. no. 1., 122. p.

<sup>6</sup> TRUNKOS ANITA KRISZTINA: Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Árverési Rendszerével, in *Miskolci Jogi Szemle* 2013. no. 1., 126. p.

székhelye, a nyilvántartását vezető hatóság elnevezése, nyilvántartási száma, statisztikai jelzőszáma, adószáma, valamint a képviselőjének neve, lakóhelye és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa, száma; c) az együttes árverezők tulajdonszerzési aránya; d) az EÁR árverezőként történő használatához szükséges felhasználói neve és jelszava; e) az árverező által az ajánlattevőként történő beazonosítására megadott egyedi azonosítója (árverező egyedi azonosítója); f) az árveréssel kapcsolatos iratok kézbesítésére szolgáló elektronikus levelezési címe; g) annak ténye, hogy az árverező a Vht. 123. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti személy vagy szervezet. *„Minden regisztrált felhasználónak rendelkeznie kell az árveréssel kapcsolatos iratok kézbesítésére szolgáló elektronikus levelezési címmel. [...] A végrehajtó a bejegyzés előtt ellenőrzi a személyazonosság, az állampolgárság és a lakóhely igazolására bemutatott okirat érvényességét és adatainak valódiságát. Ezt az ellenőrzést a végrehajtó az elektronikus aláírását használva a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszer (JÜB-rendszer) személy- és okmányellenőrzés menüpontjából lekérhető adatokkal teszi meg.”*<sup>7</sup>

Amennyiben az árverező a fentiekben foglalt adatok közlésére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a személyazonosságával kapcsolatban kétség merül fel, a végrehajtó a bejegyzést megtagadja.

A Vht. előírja, hogy amennyiben az árverező adataiban változás következik be, úgy azt haladéktalanul be kell jelentenie a végrehajtónak. Az árverező bármelyik végrehajtónál kérheti az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett adatainak módosítását akként, hogy a módosított adatot tartalmazó okmányt be kell mutatnia a végrehajtónak. A módosítás díja 3 000 Ft, ugyanakkor amennyiben az elektronikus adatlap kitöltésekor elírás történt és emiatt került téves adat a nyilvántartásba, a módosítás ingyenes.<sup>8</sup> Az árverezők elektronikus nyilvántartásába csak a végrehajtók tekinthetnek be; annak adatai pedig csak a bíróság, a nemzetbiztonsági szolgálatok és a büntetőügyben eljáró hatóság részére továbbíthatók.

A végrehajtó a bejegyzéshez a hivatali elektronikus aláírását használja. A végrehajtó csak az általa lefolytatott árverés tekintetében jogosult az árverési hirdetmények nyilvántartásába és a licitnaplóba történő bejegyzésre. Az árverezők nyilvántartásában megtalálhatók azoknak az

---

<sup>7</sup> Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatásához, 2016, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 197. p.

<sup>8</sup> Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatásához, 2016, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 198. p.

azonosított személyeknek és szervezeteknek az adatai, akik árverezni kívánnak, és a végrehajtó a nyilvántartásba való betekintéssel tudja a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevő személyt beazonosítani, akit majd az árverési jegyzőkönyvben árverési vevőként tüntet fel.<sup>9</sup> Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő regisztrációhoz az árverezni kívánó személy meghatalmazást adhat. Ennek esetén a meghatalmazásra vonatkozó, a Vht. 9. §-a alapján irányadó, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) meghatalmazásra vonatkozó szabályainak érvényesülése, továbbá a Vht. speciális, 132/E. § (2) bekezdés szerinti rendelkezésének érvényesülése is szükséges. A Vht. 132/E. § (2) bekezdés a) pontja szerint ugyanis a természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakóhelye, állampolgársága, személyi azonosítója, adóazonosító jele, személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa és száma, valamint törvényes képviselőjének neve, lakóhelye és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa, száma kötelezően a végrehajtó rendelkezésére bocsátandó adat, amely a regisztrációra adott meghatalmazás esetében a meghatalmazó természetes személy esetében is érvényesítendő szabály. A gyakorlatban kérdésként merülhet fel, hogy akkor, amikor az árverezni kívánó magyar állampolgár nem rendelkezik belföldi lakóhellyel, tartózkodási hellyel, hogyan tudja az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő felvételét kezdeményezni. A regisztrációhoz ebben az esetben arra van szükség, hogy az árverezni kívánó személy a Pp. 100/A. § szerinti kézbesítési megbízottal rendelkezzen, akinek a 100/A. § (8) bekezdése alapján az a feladata, hogy az eljárás során keletkezett, az árverező személy részére kézbesítendő iratokat átvegye és azokat az árverező részére továbbítsa. Ebben az esetben a regisztráció során mind az árverezni kívánó személynek, mind a kézbesítési megbízottnak személyesen kell megjelennie a végrehajtónál, hiszen a Vht. 132/E. § (3) bekezdése alapján az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen kérhető a végrehajtónál. A kézbesítési megbízott eljárására a Pp. szabályai alapján van lehetőség, így az árverés során kézbesítendő iratoknak a kizárólag külföldi lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező árverező részére történő kézbesítése megoldható. A regisztráció során ugyanakkor problémát jelent, hogy a végrehajtó miként tudja a Vht. irányadó szabályai alapján a belföldi lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkező árverező esetében teljesíteni azt, a Vht. 47A. § szerinti kötelezettségét, amely a személyazonosság, az állampolgárság és a lakóhely igazolására bemutatott okiratok

---

<sup>9</sup> *Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához*, 2016, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 195. p.



érvényességének és az árvező adatai valóságának ellenőrzésére vonatkozik. Ennek JÜB rendszeren keresztüli ellenőrzésére külföldi lakóhely vagy tartózkodási hely esetében ugyanis a végrehajtónak nincs lehetősége.

A Vht. lehetőséget biztosít arra is, hogy több személy, szervezet együttesen kérje az árvezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzést. Az együttesen bejegyzett személyeknek, szervezeteknek és a tulajdonszerzési aránynak a nyilvántartásban történő megváltoztatása csak az első ajánlattételük előtt lehetséges.

Az EÁR rendszerébe történő regisztráció nem jelent általános jogosultságot az árvezésre, mert a regisztrált felhasználóknak minden olyan alkalommal, amikor árvezni kívánnak, az adott tétel vonatkozásában aktiválniuk kell az eljáró végrehajtónál a regisztrációval kapott árvezői azonosítót, és csak ezt követően lesznek jogosultak a vételi ajánlat elektronikus megtételére. Az aktiválást a végrehajtó csak erre irányuló kérelemre teszi meg, és csak akkor, ha a törvényben erre vonatkozóan meghatározott feltételek teljesültek. Ezeket a feltételeket a Vht. a 132/F. § (1) bekezdésében taglalja, amelynek értelmében a végrehajtó az árvező kérelmére akkor aktiválja az EÁR használatához szükséges felhasználónevet és jelszót, ha az árvezők nyilvántartásában szereplő személy vagy szervezet a) a becsérték 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte vagy átutalta és az összeget a végrehajtó letéti számláján jóváírták b) az árverésből nincs kizárva és c) előárverezési jog gyakorlására is lehetőséget adó felhasználói jogosultság igénylése esetén igazolta azt, hogy az árverésen a törvény szerint előárverezésre jogosult. Ingatlan árverése esetében a Vht. 145/C. § (2) bekezdése többletfeltételt fogalmaz meg a felhasználónév és a jelszó aktiválása kapcsán. Ennek értelmében amennyiben az árvező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az aktiválásnak az is feltétele, hogy az ingatlanszerzési engedélyét a végrehajtónak bemutassa.

A végrehajtónak elegendő időt kell biztosítani arra, hogy teljesíthesse az aktiválás iránti kérelmét, ezért az aktiválás iránti kérelem előterjesztésére a licitnapló lezárása előtti harmadik munkanapig van lehetőség.

Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet. A Vht. 123. § (2) bekezdése tartalmazza az árverezésből kizárt személyek körét. Eszerint az árverésen sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem árverezhet, az árverező képviseletében sem járhat el, és a dolgot árvereztetéssel közvetve sem szerezheti meg a jogszabályban meghatározott kivételekkel:

- a) végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja,
- b) az a jogi személy, gazdasági társaság, amelyben az a) pont szerinti személy vagy szervezet többségi befolyással rendelkezik,
- c) az ügyben eljáró végrehajtónak, végrehajtó-helyettesnek és a végrehajtói iroda tagjának, valamint a végrehajtó és a végrehajtói iroda alkalmazottjának közeli hozzátartozója és élettársa,
- d) az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és
- e) az adós.

A jogszabályi kivételt a Vht. 123. § (3) bekezdése fogalmazza meg, amelynek értelmében nem minősül kizártnak az árverezésből a Vht. 123. § (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet, ha a dolog megszerzésére végrehajtást kérői vagy tulajdonostársi jogállása miatt van jogosultsága, vagy ha külön törvény biztosít számára a dolog eladása esetére elővásárlási jogot.

#### **IV. Eljárás a felhasználónév és a jelszó aktiválását követően**

Az árverező az aktiválást követően az aktivált felhasználónév és jelszó megadásával és a vételi ajánlat összegének megadásával az ingatlanra az árverési hirdetésménynek az elektronikus árverési hirdetésmények nyilvántartásában történő közzétételét követően licitálhat az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig.

A vételi ajánlatot a licitnapló rögzíti, ugyanakkor vannak meghatározott esetek, amikor az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat a licitnaplóban nem jelenik meg. Ennek oka az, hogy a Vht. meghatározza az ingatlanra tehető legkisebb érvényes vételi ajánlat összegét, továbbá a licitküszöb mértékét is. A fentiek alapján a Vht. 145/C. § (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: A

vételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer akkor nem teszi közzé az árveréshez tartozó licitnaplóban, ha az a) nem éri el a becsérték 50%-át, lakóingatlan esetében a Vht. 147. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén a becsérték összegét, illetve annak 70%-át, vagy b) nem haladja meg legalább a licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot.

A licitnapló az érkezés sorrendjében a következő adatokkal tartalmazza a megtett vételi ajánlatokat: a) vételi ajánlat összege, b) az árverező egyedi azonosítója, c) a vételi ajánlat közzétételének időpontja.

Az árverés az árverési hirdetmény közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart, azzal, hogy ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az elektronikus árverési rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény nem volt elérhető a felhasználók számára.

Ha az árverés sikeres volt, a végrehajtó elektronikusan felhívja az árverési vevőt a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belüli időpontban az árverési jegyzőkönyv aláírására és a vételár kifizetésére azzal, hogy amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget az árverési vevő a megadott határidőben, az általa megfizetett előleget elveszti. Abban az esetben, ha volt érvényes vételi ajánlat az ingatlanra, de az adós időközben teljesítette a fizetési kötelezettségét, vagy az ingatlan árverésen kívüli értékesítésére került sor, vagy egyéb okból befejeződött a végrehajtás, akkor a végrehajtó szintén lezárja a licitnaplót, de a megtett licitek és az előárverezési jog gyakorlása keretében megtett vételi ajánlat érvényüket veszítik.<sup>10</sup> Amennyiben az árverési vevő a vételár megfizetését elmulasztotta és az ennek nyomán megtartott újabb árverésen az ingatlan alacsonyabb áron kel el, mint amit a fizetési kötelezettségének eleget nem tett árverező ajánlott, az árverezőnek meg kell fizetnie a két ár közötti különbséget összegét, amelynek ha az árverező önként nem tesz eleget, a végrehajtó az iratokat 15 napon belül betérjeszti a

---

<sup>10</sup> TRUNKOS ANITA KRISZTINA: Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Árverési Rendszerével, in *Miskolci Jogi Szemle* 2013. no. 1., 128. p.

végrehajtást foganatosító bírósághoz, amely végzéssel is kötelezheti erre a Vht. 125. § (2) bekezdése alapján.<sup>11</sup>

Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza, azonban ha a vételi ajánlata megtételét követően volt újabb, az elektronikus árverési rendszerben közzétett vételi ajánlat, akkor kérheti, hogy a végrehajtó három munkanapon belül intézkedjen az árverési előleg átutalási költséggel csökkentett részének visszautalásáról. Ebben az esetben automatikusan az árverező felhasználónevének és jelszavának deaktiválására is sor kerül. Azon árverezők részére, akik ilyennek kérelemmel nem éltek, a Vht. 132/F. § (4) bekezdése alapján az előleget az árverés befejezése után kell visszautalni. A Vht. hivatkozott rendelkezése a gyakorlatban félreértésekre és jogértelmezési problémákra adott alapot, figyelemmel arra, hogy a jogszabály nem fogalmaz egyértelműen és a jogalkotói szándék sem derül ki tisztán a tekintetben, hogy azon árverezők tekintetében is csak az átutalási költségekkel csökkentett előleg visszautalására kerül-e sor a végrehajtó részéről, akik az árverés befejezése előtt nem kérték az előleg visszautalását. A jogszabály pontatlan megfogalmazása folytán a végrehajtók által követett gyakorlatban is eltérések lehetnek, amelynek jövőbeni kiküszöbölésére csak a jogszabály szövegének pontosítása teremtheti meg a lehetőséget. A gyakorlatban további problémák merülhetnek fel arra vonatkozóan is, hogy az előlegnek a sikeres árverést követően az árverési vevőn kívüli többi árverező részére történő visszautalására jelenleg nincs határidő a jogszabályban. Ehhez képest a korábbi szabályozás szerint az előleget az árverés befejezése után azonnal vissza kellett adni. A jogalkotói szándék vélhetőleg jelenleg is az, hogy az árverés befejezését követően minél rövidebb időn belül visszatérítésre kerüljön az árverezők által megfizetett előleg, ugyanakkor ennek kifejezetten a jogszabályba iktatása egyértelműbbé tenné a szabályozást.

## **V. Az ingatlan-végrehajtás folyamata**

### **1. A végrehajtási jog bejegyzése**

Az ingatlanra vezetett végrehajtáshoz a végrehajtónak intézkednie kell a végrehajtással érintett ingatlan lefoglalása iránt, amely az ingatlanügyi hatósághoz intézett, az ingatlanra vonatkozó

---

<sup>11</sup> F. KISS GABRIELLA-PÓCZA JUDIT: *Az ingatlanárverés mint kényszerértékesítési forma a magyar jogi szabályozásban; a hitelező árverési stratégiája* [http://epa.oszk.hu/02300/02363/00023/pdf/EPA02363\\_THEMIS\\_2015\\_jun\\_076-086.pdf](http://epa.oszk.hu/02300/02363/00023/pdf/EPA02363_THEMIS_2015_jun_076-086.pdf) ; 79. p.

végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelemmel történik. A Vht. 138. §-a értelmében, ha a végrehajtható okirat tartalmazza az ingatlan adatait, a végrehajtó a végrehajtási költség megelőlegezését - ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a megfizetését - 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, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a megfizetését követő 3 munkanapon belül intézkedik az ingatlan lefoglalása iránt. A Vht. ezen rendelkezésének ugyanakkor ellentmond a Vht. 138/A. § (1) bekezdésében foglalt szabály, amely szerint a végrehajtási eljárás során kezdeményezett azon ingatlan-nyilvántartási eljárásokat, amelyek valamely jog bejegyzésére vagy törlésére irányulnak, a végrehajtó akkor is kezdeményezi az ingatlanügyi hatóság előtt, ha a jogszerzésre jogosult ezen eljárások költségét nem fizeti meg. Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság a beadvány széljegyzését követően a jogszerzésre jogosultat hiánypótlásra hívja fel az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetésére vonatkozóan, amelynek elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság az érintett ingatlanok vonatkozásában a kérelmet elutasítja. A fenti két rendelkezésből eredő ellentmondás jogalkalmazási félreértésekre adhat alapot, hiszen látható, hogy a Vht. egyfelől határidőhöz köti, hogy a végrehajtó mikor intézkedik a végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó kérelem ingatlanügyi hatóság részére történő megküldése iránt, amelyet a törvény az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésétől számított 3 munkanapban határoz meg, míg a jogszabály a 138/A. § (1) bekezdésében ezzel szemben lehetővé teszi azt, hogy a végrehajtó intézkedhessen a végrehajtási jog bejegyzése iránt akkor is, ha az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése elmaradt a végrehajtást kérő részéről.

A végrehajtó az ingatlanügyi hatósághoz intézett, a végrehajtási jog bejegyzésére irányuló kérelem előterjesztésével egyidejűleg arra is felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa a végrehajtót azoknak a nevével és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint a lefoglalt ingatlant érintően a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcíméről és időtartamáról. A foglalás a végrehajtási jog

bejegyzésével valósul meg, amelyet az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási költségként megelőlegezett igazgatási szolgáltatási díj megfizetését követően intéz el soron kívül.

Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatát a végrehajtónak, a feleknek és azoknak kézbesíti, akiknek - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § e)-f) pontjában meghatározott jogok kivételével - az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, egyúttal megadja a végrehajtónak a Vht. 138. § (2) bekezdése szerinti tájékoztatást is a tekintetben, hogy van-e harmadik személynek az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett joga, és amennyiben igen, úgy ezen személy(ek) nevét, lakóhelyét (székhelyét) is közli a végrehajtóval. Amennyiben az ingatlanügyi hatóság tájékoztatása alapján az ingatlan-nyilvántartásban harmadik személynek bejegyzett zálogjoga áll fenn az ingatlanon, úgy a végrehajtónak az értesítés kézhezvétele után tájékoztatnia kell a zálogjogosultat a Vht. 138/B. §-a szerint arról, hogy a végrehajtási eljárásba bekapcsolódhat, amelyre vonatkozóan a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül kell a zálogjogosultnak kérelmet előterjesztenie a végrehajtónál. Amennyiben a zálogjogosult bekapcsolódás iránti kérelemmel élt, a végrehajtó a kérelmet és annak mellékleteit továbbítja a végrehajtást fogantatosító bíróságnak.

Amennyiben a lefoglalt ingatlan a Vht. 147. § (3) szerinti lakóingatlannak minősül, úgy az ingatlan lefoglalásának tényéről a végrehajtó a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat részére történő kézbesítésétől számított 15 munkanapon tájékoztatja az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt.

## ***2. Intézkedés a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt***

Az ingatlan értékesítése iránti érdemi intézkedések megtételének lehetőségét a Vht. több körülménytől teszi függővé. E tekintetben elsődleges szempont, hogy a lefoglalt ingatlan végrehajtást kérő kérelmére történő értékesítése iránt akkor lehet intézkedni, ha a Vht. szerinti fokozatosság elvének jegyében a 7. § (2) bekezdésében foglaltak alapján megállapítható, hogy a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképpen nem lehetséges. Ehhez többletkövetelményként írja elő a Vht., hogy az ingatlan értékesítéséhez az is szükséges, hogy a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történő kézbesítésétől

számított 45 nap teljen el, míg ha a végrehajtási joggal érintett ingatlan lakóingatlan minősül, úgy az értékesítése iránt csak a jegyző tájékoztatásától számított 60 napon túl lehet intézkedni.

Az ingatlan értékesíthetőségének további feltétele, hogy az ingatlanra vonatkozóan ne induljon igényper. Amennyiben ugyanis a lefoglalt ingatlanra harmadik személynek tulajdonjoga vagy más, a végrehajtás során történő értékesíthetőséget akadályozó joga áll fenn, úgy a jogosultnak lehetősége van a foglalás alóli feloldás iránt igénypert indítani a végrehajtást kérő ellen a Pp. 371. §-a alapján. Az igényper megindításának - amelyre a Vht. 138. § (5) bekezdése alapján a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló elsőfokú ingatlan-nyilvántartási határozat alapján van helye - az ingatlan értékesíthetőségére nézve halasztó hatálya van. Amennyiben tehát a jogosult a lefoglalt ingatlanra vonatkozóan igénypert indított, úgy a végrehajtó az ingatlan értékesítése iránt csak az igényper jogerős befejezése után intézkedhet.

Ha a végrehajtással érintett ingatlan a közfoglalkoztatáshoz nyújtható támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott közfoglalkoztatási programban használt ingatlan minősül, úgy becsértékének megállapítása iránt csak a támogatási időszak befejezése után lehet intézkedni.

### ***3. Az ingatlan becsértékének megállapítása***

Az ingatlan értékesítése érdekében a végrehajtónak meg kell állapítania az ingatlan becsértékét. Ezt a végrehajtó hat hónapnál nem régebbi adó- és értékbecslést is figyelembe véve, vagy bármelyik fél erre irányuló kérelmére igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapítja meg az ingatlan beköltözhető és lakott állapotára vonatkozóan. Az adó- és értékbecslésnek, illetve az igazságügyi szakértő véleményének ugyanakkor azt is fel kell tüntetnie, hogy az ingatlan lakóingatlan minősül-e avagy sem. A Vht. 147. § (4) bekezdése meghatározza a lakóingatlan fogalmát. Eszerint lakóingatlan kell tekinteni 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, valamint az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét. A Vht. 147. § (5) bekezdése tartalmaz egy további speciális kiegészítést is arra nézve, hogy mi minősül még

lakóingatlanok. Ennek értelmében az ingatlanra vonatkozó végrehajtási jog bejegyzéséről szóló, a jegyző részére megküldendő tájékoztatás, továbbá a lefoglalt ingatlan értékesíthetősége érdekében megtehető intézkedéseknek a Vht. 139. § (1) bekezdése szerinti korlátai tekintetében és az árverés sikeressége esetén a végrehajtást kérő által előterjesztett kiürítés iránti kérelem foganatosíthatósága tekintetében a Vht. 154/A. § (11) és (12) bekezdésének alkalmazásában lakóingatlanok minősül az ingatlan-nyilvántartásban üdülő rendeltetési jelleggel nyilvántartott ingatlan, ha az ingatlan címe megegyezik az adós lakóhely igazolására szolgáló személyazonosító okmányában megjelölt címmel, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben az ingatlanban volt.

A végrehajtó az ingatlan becsértékét közli a felekkel és azokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett joguk van, valamint föld értékesítése esetén a Nemzeti Földalappal is. A végrehajtónak a becsérték közlését megelőzően meg kell győződnie arról, hogy az ingatlan esetében a lakottan történő értékesítés Vht. 141. § (3) bekezdésének a)-d) pontjaiban foglalt feltételek fennállnak-e. A Vht. 141. § (3) bekezdésének a)-f) pontig terjedő felsorolása azokat az eseteket határozza meg, amikor az ingatlant a végrehajtónak lakottan kell árvereznie. Amennyiben a Vht. 141. § (3) bekezdésének a)-d) pontjaiban foglaltak nem állnak fenn (azaz az ingatlanban nem lakik a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő, nem lakik benne haszonélvező, továbbá közös tulajdonban álló ingatlan esetén sem lakik benne a nem adós tulajdonostárs, valamint az adós és a végrehajtást kérő nem állapodtak meg az ingatlan lakottan történő értékesítésben), úgy a végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a végrehajtást kérőt arról, hogy az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésére akkor kerül sor, ha az erre irányuló kérelmét a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjeszti a végrehajtónál.

A végrehajtó a becsérték közlést megküldi az adósnak, akit ezzel egyidejűleg tájékoztat arról, hogy az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmét legkésőbb a közlés kézhezvételétől számított 15 napon belül terjesztheti elő a bíróságnál. A végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a feleket a részletfizetés lehetőségéről és feltételeiről is. Amennyiben az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjoga áll fenn, a végrehajtó a becsérték közlését megküldi



a zálogjogosult részére is, akit tájékoztat a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás lehetőségéről, amennyiben a zálogjogosult az alapügyben nem végrehajtást kérő. A zálogjogosult a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelmét a végrehajtó értesítésének kézhezvételét követő 15 munkanapon belül jelentheti be a végrehajtónál, amelyet a végrehajtó haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbít a végrehajtást fogantató bíróság részére.

Amennyiben a felek vagy az egyéb érdekelt a végrehajtó által megállapított becsértékekkel nem értnek egyet, úgy ezzel szemben végrehajtási kifogás előterjesztésének van helye, amelynek határideje a Vht. 217. §-a alapján a becsérték közlés kézhezvételétől számított 15. nap. Végrehajtási kifogás előterjesztése esetén a bíróság az ingatlan becsértékét szükség esetén szakértő közreműködésével állapítja meg. Abban az esetben, ha a becsérték megállapítása, vagy ha a becsértékekkel szemben végrehajtási kifogást terjesztettek elő, a bíróság által a becsértékek megállapító végzés jogerőre emelkedése óta három év eltelt és az ingatlan értékesítésére még nem került sor, úgy a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértékek ismételt megállapítja a Vht. 140. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapul vételével.

#### **4. Az ingatlanárverés folyamata**

A Vht. 141. § (1) bekezdése alapján az ingatlant - ha a törvény másképpen nem rendelkezik - rendszerint árverésen kell értékesíteni. Az ingatlant - amennyiben a Vht. 141. § (3) bekezdése alapján nem állnak fenn a lakottan történő értékesítés feltételei - beköltözhető állapotban kell árverezni. A Vht. 141. § (3) bekezdése nevesíti azokat az esetköröket, amelyek fennállása esetén az ingatlant lakottan kell árverezni. Ezek az esetek az alábbiak:

- a) ha az ingatlanban 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 az ingatlanban - 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 az ingatlanban 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.

Amennyiben a c) pont szerinti eset áll fenn, azaz ha a közös tulajdonban lévő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik, akkor is beköltözhetően kell értékesíteni az adós tulajdoni hányadát abban az esetben, ha a tulajdonostársak ingatlan használatára vonatkozó megállapodása vagy bíróság határozata alapján az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlan- vagy épületrésztől elkülönülten használható ingatlan- vagy épületrész használatára jogosult.

Az ingatlan árverésre történő kitézése az árverési hirdetménnyel történik, amelyen a végrehajtó feltünteti az ingatlan becsértékének összegét. A becsérték összege az ingatlan kikiáltási ára. Az árverési hirdetményt a végrehajtó közzéteszi az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában, amelyet követően az árverés időtartama alatt lehet az elektronikus árverési rendszerben licitálni az ingatlanra. Az ingatlanra a Vht. 147. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

A végrehajtó az árverés befejezését követően a nyertes licitet tett árverési vevőt felhívja, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása és a vételár kifizetése céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. A végrehajtó a vételár megfizetésére az árverési jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg adhat az árverési vevő részére halasztást legfeljebb 2 hónapig terjedő időtartamban, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolttá teszi. A vételár előleggel

csökkentett összege után az esedékesség napjától a 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti késedelmi kamatot kell fizetni, amely a végrehajtás során befolyt összeget növeli. Az árverési jegyzőkönyv másolatát a végrehajtó kézbesíti a feleknek és azoknak, akiknek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van az ingatlanra vonatkozóan. Ha az árverési vevő a teljes vételárat megfizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából, továbbá az ingatlanügyi hatóság részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. Az elektronikus árverési rendszer az árverés befejezését - ha pedig arra nem került sor, a licitnapló végrehajtó általi lezárását - követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót. A Vht. 154. § (1) bekezdése alapján, ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek.

#### ***5. Eljárás az első sikertelen árverést követően***

A Vht. 155. §-a meghatározza, hogy mely esetekben kell az árverést sikertelennek tekinteni: ha nem tettek vételi ajánlatot, vagy a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan becsértékének felét, vagy lakóingatlan esetében a Vht. 147. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén a becsérték összegét, illetve annak 70%-át; vagy ha az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írta alá; vagy ha 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. Amennyiben az első árverés eredménytelen volt, úgy a végrehajtónak az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül második árverést kell tartania. Amennyiben időközben az árverési vevő aláírta a jegyzőkönyvet és igazolhatóan megfizette a vételár teljes összegét, valamint a második árverés kitűzésével felmerült költségeket is, úgy a második árverést nem kell megtartani. Erre azonban csak addig van lehetősége az első árverésen nyertes licitet tevőnek, ameddig a második árverésen a licitnaplóban még nem tettek közzé érvényes vételi ajánlatot. Ha az első árverés árverési vevője így jár el, a végrehajtó a második árverés licitnaplójában haladéktalanul rögzíti a vételár megfizetését, a licitnaplót pedig lezárja. Ebben az esetben az utólag megfizetett vételárba nem lehet beleszámítani az elvesztett előleget.

## **6. Az ingatlan átvétele a végrehajtást kérő által**

A második árverés sikertelensége esetén a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant a becsérték felének, lakóingatlan esetében a becsérték 70%-ának, míg amennyiben a követelés fogyasztóval kötött szerződésből ered, úgy a becsértéknek megfelelő összegért.<sup>12</sup> Az árverés sikertelensége esetén ennek tényéről a végrehajtó tájékoztatja 15 napon belül a végrehajtást kérőt azzal, hogy 15 napos határidőt biztosít számára az átvételre vonatkozó nyilatkozat megtételére. Amennyiben több végrehajtást kérő van, úgy a végrehajtó tájékoztatja a végrehajtást kérőket arról, hogy az átvétel elektronikus átvételi eljárás keretében történik.<sup>13</sup>

Az ingatlanra a végrehajtást kérők a vételi ajánlatra vonatkozó szabályok szerint tehetnek átvételi ajánlatot, amelyet az elektronikus árverési rendszer közzétesz a licitnaplóban. Az elektronikus átvételi eljárás időtartama az átvételi hirdetés közzétételétől számított 15. napjának a végrehajtó által meghatározott 8 és 20 óra közé eső időpontig tart azzal, hogy ha az átvételi eljárás befejezését megelőző öt percen belül újabb átvételi ajánlat érkezik, az átvételi eljárás időtartama ezen ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az ingatlan átvevője az automatikusan lezárt licitnaplóban utolsóként közzétett átvételi ajánlatot tevő végrehajtást kérő. Az átvétel jogkövetkezménye azonos az árverési vétel jogkövetkezményével.

## **7. Az ingatlan árverésének „nyugvó” szakasza (az ingatlan folyamatos árverezése)**

Amennyiben az ingatlan második árverésének sikertelenségét követően a végrehajtást kérő az ingatlant nem vette át, a végrehajtó intézkedik az ingatlan folyamatos árverezésre tűzése iránt azzal, hogy az átvételi ajánlatok megtételére nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül közzéteszi az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményt és az ingatlanról készült képfelvételt az árverési hirdetmények elektronikus nyilvántartásában. Ettől az időponttól kezdve az árverés egyfajta „nyugvó” szakaszba kerül, hiszen a Vht. 159. § (2) bekezdése értelmében az árverés mindaddig szünetel, amíg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árverező

---

<sup>12</sup> Ha több végrehajtást kérő van, az ingatlant az veheti át, aki a becsérték felét vagy becsérték összegét, illetve annak 70%-át meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot tette. ((Vht.) 158. § (1) bekezdés)

<sup>13</sup> Az elektronikus átvételi eljárásra az ingatlanárverés szabályait kell alkalmazni a Vht. 158. §-ában foglalt eltérésekkel. Az elektronikus átvételi eljárást a végrehajtó hirdetéssel tűzi ki, amelyet csak az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában kell közzétenni. ((Vht. 158. § (3) bekezdés)

nem kéri felhasználói nevének és jelszavának aktiválását, vagy a végrehajtást kérő a hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap elteltével újabb árverés kitűzését nem kérte. Az ingatlanra az árverési vételi ajánlatra vonatkozó szabályok szerint tehető vételi ajánlat.

### **8. A harmadik árverés**

Az ingatlan folyamatos árverésre tűzését követően, amennyiben a végrehajtást kérő ismételt árverés kitűzését kérte, vagy ha az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árverező a felhasználóneve és jelszava aktiválását követően vételi ajánlatot tesz az ingatlanra, úgy az ingatlan árverésének „nyugvó” szakaszát követően újabb árverésre kerül sor. Amennyiben a folyamatos árverezés alatt álló ingatlanra újabb vételi ajánlat érkezik, úgy annak közzétételével automatikusan közzétételre kerül az újabb árverés árverési hirdetménye is és a licitnaplóban szerepelni fog a vételi ajánlat is. Az árverés időtartama ebben az esetben az árverési hirdetmény közzétételétől számított 30. napnak a végrehajtó által meghatározott 8 és 20 órája közé eső időpontig tart azzal, hogy itt is érvényesül a Vht. 145/B. § szerinti szabály, amely szerint, ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Amennyiben az árverési hirdetmény közzétételétől számított 30. nap nem munkanapra esik, úgy a következő munkanap meghatározott óráját kell befejező időpontként meghatározni. Az újabb árverésre, amely szám szerint már a harmadik árverésnek számít, a Vht. 159. § (6) bekezdése alapján a második árverés szabályait kell alkalmazni.

### **9. Az árverés ismételt „nyugvó” szakasza**

Amennyiben az ingatlan folyamatos árverésre tűzését követően megtartott újabb árverés is sikertelen volt, úgy a Vht. 160. §-a alapján a Vht. 159. §-a szerint kell a továbbiakban eljárni, azaz a végrehajtó ismételten intézkedik az ingatlan folyamatos árverezésre tűzése iránt.

## **10. A negyedik és az azt követően tartott árverés(ek)**

A Vht. 160. § (2) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan ismételt folyamatos árverésre tűzését követően tartott újabb árverésekre is a második árverés szabályait kell alkalmazni azzal, hogy a kikiáltási árat lakóingatlan esetén is a becsérték feléig lehet leszállítani. E tekintetben ugyanakkor jogértelmezési problémák lépnek fel, mert a jogalkalmazás során nem egyértelmű, hogy lakóingatlan esetében mikortól, azaz pontosan hányadik árveréstől lehet a becsérték feléig leszállítani a kikiáltási árat.

A Vht. 160. §-ában foglaltaknak nyelvtani szempontból történő értelmezése és annak az ingatlan árverési folyamatának előző mozzanataival történő összevetése esetén megállapítható, hogy a jogalkotó a harmadik sikertelen árverést követően megtartott árveréseken, azaz a negyedik és az azt követő árveréseken lehetővé teszi a kikiáltási árnak lakóingatlanok esetében is a becsérték feléig történő leszállítását. Ehhez képest ugyanakkor a 2011-es Vht. Novella 50. §-ához fűzött miniszteri indokolás úgy szövelt, mely szerint „az ötödik árveréstől kezdve lakóingatlan esetében is az 50%-os kikiáltási ár leszállítási szabály érvényesül annak érdekében, hogy mutakozzon kereslet az ingatlanra”. A 2000-es Vht. Novella indokolása is hasonló gondolatokat tartalmazott, továbbá a Kúria (korábban: Legfelsőbb Bíróság) a BH2009.274. számú eseti döntésében is foglalkozott a kérdéssel, amelyben kimondta, hogy a kikiáltási ár a lakóingatlan esetében a Vht. 160. § (2) bekezdésében megfelelő mértékre az ötödik és az azt követő árveréseken szállítható le. Indoklásában a bíróság kifejtette, hogy a Vht. 160. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket nemcsak nyelvtanilag szükséges értelmezni, hanem a jogalkotó akaratát is vizsgálni kell, és a jogszabály adósa nézve kedvezőtlenebb értelmezése nem lehetséges, illetve a végrehajtást kérő nem hivatkozhat a követelés gyorsabb megtérüléséhez fűződő érdekre.<sup>14</sup>

A Vht. 160. § (3) bekezdése alapján, ha a Vht. 160. § (2) bekezdése alapján megtartott utolsó eredménytelen árverést követően 5 év eltelt és nincs folyamatban újabb kitűzött árverés, vagy egyébként a végrehajtás érdemi befejezésére került sor, a végrehajtó a Vht. 160. § (3) bekezdése értelmében intézkedik a folyamatos árverezés iránti hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából való törlése iránt.

---

<sup>14</sup> *Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához*, 2016., Wolters Kluwer Kft., Budapest, 232. p.)

## VI. Közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése

A Vht. külön alcím alatt szabályozza az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan árverezésének szabályait. E körben a jogszabály külön kiemeli azt az esetet, amikor az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlannak nem valamennyi tulajdonosával szemben jegyezték be a végrehajtási jogot. Ebben az esetben a Vht. 161. § (1) bekezdése alapján az árverés csak az adós tulajdoni hányadára tűzhető ki azzal, hogy a Vht. 161. § (2) bekezdése értelmében az árverés kitűzéséig a többi tulajdonostárs együttesen kérheti, hogy a végrehajtó az egész ingatlant árverezze el.

Vannak esetek, amikor magának a végrehajtásnak a tárgya az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetése. Ezekben az esetekben a bíróság jogerős határozata, a bíróság által jóváhagyott egyezség, vagy a végrehajtási záradékkal ellátott okirat rendelkezik arról, hogy az ingatlan közös tulajdonát árverés útján kell megszüntetni, és meghatározza az árverési feltételeket, az eljárási költségek viselésének módját, valamint azt is, hogy a befolyt vételárat milyen arányban kell felosztani a tulajdonostársak között.<sup>15</sup> A hagyományos ingatlanárverési szabályokhoz képest eltérés az is, hogy ebben az esetben az ingatlan becsértékét nem a végrehajtó, hanem a bíróság határozza meg a végrehajtandó okiratban, amelyet az első árverési hirdetéseknek az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában történő közzétételéig bármelyik tulajdonostárs kérelmére módosíthat a Vht. 140. § (8) bekezdése alkalmazásával, míg a közzétételt követően erre a végrehajtónak van lehetősége a Vht. 162. § (5) bekezdése alapján. A Vht. 162. §-a kimondja, hogy akkor, amikor a végrehajtás tárgya magának az ingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetése, akkor az ingatlanárverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a Vht. 162. § (2)-(5) bekezdéseiben foglalt eltérésekkel. A gyakorlatban ehhez képest ugyanakkor kérdéses körülmény az, hogy a végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés ingatlanügyi hatóság részére történő megküldésére vajon akkor is sort kell-e kerítenie a végrehajtónak, ha az ingatlan árverésére erre

<sup>15</sup> A közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésének bíróság általi elrendelésének lehetősége a római jogból ered. A rómaiak ugyanis kiemelten fontosnak tartották a tulajdon kizárólagosságát, ezért ragaszkodtak ahhoz, hogy egy dolog egyszerre csak egy tulajdonjog állhatott fenn. Abban az esetben azonban, amikor olyan helyzet állt elő (pl. közös öröklés útján), hogy egy dolog több személy tulajdonjogába került, úgy mindketten *pro indiviso*, vagyis osztatlanul és *pro parte*, azaz részeik arányában bírták tulajdonul a dolgot. Vagyis a dologon fennálló egyetlen tulajdonjogot osztották meg egymás között és nem a dolgot magát. Mivel ennek nyomán mindketten az egész dolog felett osztatlan tulajdonjoggal rendelkeztek, ezért a dolog minden részének fele-fele arányban a tulajdonosai voltak, tehát a maguk eszmei része felett szabad rendelkezési joggal bírtak. Ezt a rendelkezési jogot ugyanakkor korlátozhatta a többi tulajdonos joga is, amely a tulajdonostársak között vitákhoz vezetett. Ennek megoldására szolgált a római jogban az *actio communi dividundo*, vagyis az ún. *osztókereset*, amelynek révén bármelyik tulajdonostárs kérhette a tulajdonközösség felbontását. A tulajdonközösség megszüntetésének esetei hasonlóak voltak a mai jogban élő megoldásokhoz, vagyis a bíró elrendelhetette a dolog fizikai felosztását vagy megosztását a tulajdonosok között a tulajdoni hányadaik arányában a dolog oszthatósága esetén, vagy licitációt nyithatott a tulajdonosok között, amelybe idegeneket is bevonhatott, és annak ítélte a dolgot, aki a legtöbbet ígérte érte, míg a vételárat felosztotta a tulajdonostársak között. (FÖLDI ANDRÁS ÉS HAMZA GÁBOR: *A RÓMAI JOG története és intézményei*; 1996., Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 293-294. p.)

irányuló végrehajtható okirat alapján kerül sor az ingatlan közös tulajdonának ily módon történő megszüntetése végett. A bizonytalanság oka az, hogy a Vht. nem fogalmazza meg egyértelműen az irányadó eljárást a Vht. 162. § esetében, pusztán arra utal, hogy az ingatlanárverés általános szabályait kell alkalmazni a Vht. 162. §-ában meghatározott speciális rendelkezések figyelembevételével. Az ingatlanárverés szabályai alatt ugyanakkor a szó szoros értelmében a Vht. 141. §-ától a 156. §-ig terjedő rendelkezéseket kell érteni, amelyben az ingatlan lefoglalására vonatkozó rendelkezések nem szerepelnek, hiszen azokat a jogalkotó a Vht. rendelkezései között az ingatlanárverés alcímét megelőzően, a 138. §-ban szabályozta az ingatlan-végrehajtás általános szabályai között. A kérdést tágabb értelemben vizsgálva ugyanakkor, figyelemmel arra is, hogy az ingatlanárverés az ingatlan-végrehajtás lényegi részének minősül, álláspontom szerint megállapítható, hogy az ingatlanra vezetett végrehajtás általános szabályainak az ingatlant érintő bármilyen végrehajtási eljárás során is érvényesülnie kell, függetlenül attól, hogy az ingatlan árverésére pénzkövetelés miatt indult végrehajtási eljárásban került-e sor, vagy éppen azért, mert a végrehajtás tárgya konkrétan a közös tulajdonban álló ingatlan árverése a közös tulajdon megszüntetésének bíróság által elrendelt módjaként. A fentieket egyebekben álláspontom szerint nemcsak az ingatlan-végrehajtásra vonatkozó, a Vht.-ban szereplő rendelkezések globális értelmezésének igénye, és ily módon az ingatlan-végrehajtás folyamatának részeit képező eljárási elemek rendszerben történő szemlélete és alkalmazása támasztja alá, hanem az a tény is, hogy az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jog rendeltetése több mint egy formális megoldás az ingatlan lefoglalása tényének feltüntetésére. Az ingatlan-nyilvántartás ugyanis közhiteles nyilvántartásnak minősül, amely hitelesen tanúsítja az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását. A közhitelesség azt bizonyítja egyrészt, hogy a bejegyzett jog a jogosultként feltüntetett személyt megilleti, másrészt pedig azt, hogy a bejegyzett jogokon kívül az ingatlanra nem vonatkozik más olyan jog, amely csak a telekkönyvi bejegyzéssel jöhet létre. A közhitelesség a jóhiszemű fél védelmére szolgál és a jóhiszeműség azon személyek esetében vélelmezhető, akik az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereznek jogot.<sup>16</sup> A fentiek alapján tehát a végrehajtási jog bejegyzése azért is kiemelten fontos abban az esetben is, amikor a végrehajtás tárgya maga az ingatlan árverése az ingatlant érintően fennálló közös tulajdon megszüntetésének bíróság által elrendelt módjaként, mert az ingatlant érintően folyamatban lévő végrehajtási eljárás

---

<sup>16</sup> LENKOVICS BARNABÁS: *Magyar polgári jog; Dologi Jog*, 2008., Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 141. p.)



tényéről harmadik személyek abban az esetben tudnak tájékozódni, ha az ingatlan foglalása megtörtént, vagyis ha a végrehajtó a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztette.<sup>17</sup>

## VII. Az árverezett ingatlan elhagyásának kötelezettsége

Az árverezett ingatlant az adósnak és az adós jogán az ingatlanban lakó személyeknek az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó az árverési vevő részére meghosszabbította a teljes vételár megfizetésére vonatkozó határidőt, úgy ezen határidőig, ha pedig jogorvoslat előterjesztésére került sor, az erről szóló határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kell ingóságaitól kiürítve elhagyniuk. Az adósnak ugyanakkor lehetősége van az eljárás során a végrehajtást foganatosító bíróságtól a lakóingatlanok minősülő ingatlan elhagyására vonatkozó kötelezettségre nézve halasztást kérni, amennyiben az adós az elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani. A halasztás időtartama legfeljebb az árveréstől számított 6 hónap lehet. Ezt a kérelmet az adós a becsérték közlésétől számított 15 napon belül terjesztheti elő. Amennyiben a végrehajtást foganatosító bíróság az adós ilyen irányú kérelmének helyt ad, az ingatlan elhagyására vonatkozó kötelezettség a halasztás időtartamának elteltével áll be.

Amennyiben az adós a kiköltözési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a végrehajtást kérőnek lehetősége van a végrehajtási eljárás keretében a végrehajtótól kérni az ingatlan kiürítését. Ezt a lehetőséget először a Vht. 2008. évi módosítása tette lehetővé. Azóta tehát az árverési vevő a kiköltözési határidő leteltét követő 15. napig kérheti a végrehajtótól, hogy az ingatlan kiürítését a végrehajtási eljárás során foganatosítsa, amely határidő jogvesztő, vagyis ha az árverési vevő a határidőt elmulasztja, arra már többé nincs lehetősége, hogy az ingatlan kiürítését az alap végrehajtási eljárás keretében indítványozza a végrehajtónál. Ezt a szabályt a végrehajtási eljárás mielőbbi lezárásához fűződő jogalkotói szándék indokolja, és amennyiben az árverési vevő nem terjeszti elő határidőben az ingatlan kiürítése iránti kérelmét, úgy a határidő elmulasztására tekintettel a végrehajtási eljárás befejezéséhez fűződő érdek előtérbe kerül az árverési vevő azon érdekéhez képest, hogy az ingatlan kiürítésére az alap végrehajtási eljárásban gyakorolt kényszer hatására kerüljön sor.

---

<sup>17</sup> A mai ingatlan-nyilvántartás elődjeként szolgáló telekkönyv először a XIX. században jelent meg Magyarországon. A telekkönyv intézményét ugyanis az 1855. évi december 15-i pátens vezette be az ingatlanforgalom és a hitel biztonsága érdekében. (MEZEY BARNA: *Magyar jogtörténet*, 2007., Osiris Kiadó, Budapest, 4. átdolgozott kiadás, 172-173. p.)

## VIII. Az ingatlan árverésen kívüli eladása

A végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára eladhatja az árverésen kívül, de az árverési vétel hatályával a felek által meghatározott vevő részére, a felek által megállapított becsértéken. Erre az árverés megkezdéséig van lehetőség, kivéve akkor, ha a vételi ajánlat a licitnaplóban közzétett legmagasabb vételi ajánlat összegét meghaladja, vagy ha a felek által megállapított becsérték szerinti vételárból valamennyi követelés és végrehajtási költség is előreláthatólag megtérül majd. Ebben az esetben nincs jelentősége annak, hogy a vételár meghaladja-e a licitnaplóban közzétett vételi ajánlat összegét, ugyanis ilyenkor az ingatlan eladható a licitnaplóban közzétett vételi ajánlattal megegyező vagy akár annál alacsonyabb vételárért is.

Az ingatlan árverésen kívüli eladásához főszabály szerint szükség van a végrehajtást kérők beleegyezésére. Ettől akkor lehet eltekinteni, ha az adós által meghatározott vételárból valamennyi követelés és végrehajtási költség kielégíthető (ideértve a végrehajtásba bekapcsolódott zálogjogosultak követeléseinek és a zálogjogosultak bekapcsolódásával indult eljárásban felmerült végrehajtási költségeknek a fedezését is) és az ingatlanra vonatkozóan más érdekeltnek nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga. Az árverésen kívüli eladás esetén az erről szóló jegyzőkönyvre az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

## IX. Zárszó

A Vht.-ban szabályozott ingatlanárverés fejlődésében a legnagyobb lépést kétségtelenül az elektronikus árverési rendszer bevezetése jelentette. Ennek jelentősége nemcsak az ingatlanárverés egyszerűbbé és gyorsabbá tételében állt, hanem az árverés folyamatának ellenőrizhetőbbé tételében is.

Samodai András a Gazdaság és Jog c. folyóirat 2011. évi 12. számában megjelent cikkében hangsúlyozta az ingatlanokra vonatkozóan bevezetett elektronikus árverési rendszer előnyeit, többek között azt, hogy ennek köszönhetően szélesebb körben vehetnek részt az árveréseken a potenciális vevők. Cikkében rámutatott arra, hogy a korábbi rendszerben a végrehajtói árverések jelentős részén a hétköznapi, potenciális érdeklődők többnyire nem vettek részt, csak a nepperek

jelentek meg, akik még az árverés előtt megállapodást kötöttek arra nézve, hogy az adott ingatlant melyikük vásárolja meg és a többiek nem licitáltak az ingatlanra. Ennek alapján a kiválasztott árverési nepper nagyon alacsony áron tudta megvásárolni az adott ingatlant, a többiek pedig a megállapodás fejében egy bizonyos pénzüsszeget kaptak azért, mert nem licitáltak. Ez a rendszer nagy veszteségeket okozott a végrehajtási eljárásban érintett feleknek, továbbá azt is megakadályozta, hogy szélesebb potenciális vevői kör vegyen részt az árveréseken. A korábbi árverési rendszer ugyanakkor lehetőséget teremtett arra, hogy az árveréseken megjelenjen egy olyan kör is, amelynek tagjai kifejezetten azért látogatták az árveréseket, hogy a vagyontárgy értékéhez igazodó pénzüsszeget kapjanak azért, hogy nem licitálnak az árveréssel érintett ingatlanra.<sup>18</sup>

Samodai András hangsúlyozta, hogy a korábbi szabályozást felváltó, a 2009. január 01. napján hatályba lépett módosítás sem volt tartható állapot, hiszen a szabályozás alapján az elektronikus licitálást követő személyes ajánlattétel még fennmaradt és csak ott dőlt el véglegesen az, hogy ki és mekkora összegért vásárolhatta meg az adott ingatlant. Rámutatott, hogy a módosítás nyomán hatályba lépett rendszer még mindig nem felelhetett meg a jogalkotói szándéknak, hiszen csak a neppereknek volt előnyös, akik a rendkívül alacsony áron megvásárolt ingatlant többnyire nagyon gyorsan és nagy haszonnal adták el, míg ez az adósnak kisebb mértékű követeléseszköcsökkenést, a végrehajtást kérőnek alacsonyabb megtérülést, a végrehajtónak pedig értelemszerűen kisebb bevételt eredményezett.

A korábbi rendszerek problémáira válaszul a jogalkotó a jelenleg is hatályos, kizárólag elektronikus árverési rendszert vezette be, mert felismerte, hogy a teljes befolyástól mentesség akként biztosítható maradéktalanul, ha az ingatlanárverés teljes folyamata elektronikusan zajlik.

*„Az árverési értékesítés elektronikus úton történő lebonyolítása számos előnnyel jár: lehetőség nyílik az értékesítések szélesebb körben történő meghirdetésére, az ajánlattevők biztonsága fokozható, ezzel pedig bővül a lehetséges vevőkör, fokozódhat az érdemi licitálás, amely hozzájárul ahhoz, hogy a követelések nagyobb mértékben térüljenek meg.”<sup>19</sup>* A Vht. imént hivatkozott indokolása kiemeli tehát, hogy az elektronikus rendszer teszi lehetővé a potenciális

---

<sup>18</sup> SAMODAI ANDRÁS: Gondolatok a bírósági végrehajtási árverés sikeressé tételéhez, in *Gazdaság és Jog* 2011. no. 12., 9. p.

<sup>19</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény indokolása

vevői kör lehető legjobban történő kiszélesedését, ami közvetve hozzájárul a végrehajtási eljárások eredményesebb befejezéséhez is, hiszen több árverési vevő részvételi lehetőségének biztosításával nagyobb is az esély arra, hogy a végrehajtással érintett ingatlan hamarabb elkel. Az elektronikus árverési rendszer ennek során biztosítja azt is, hogy az ingatlan vételárát egy korrekt és manipulálhatatlan árverési rendszerben megvalósult korrekt licitálás eredménye határozza meg. Mindezek a körülmények adottak tehát a jelenlegi árverési rendszerben, amelynek köszönhetően a követelés csökkenésére vagy esetleges megtérülésére is hamarabb sor kerülhet. Ezzel a lépéssel a jogalkotó egy újabb jelentős lépést tett a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) alapelvei között szereplő és a Vht. 9. §-a alapján a végrehajtási eljárásokban is maradéktalanul érvényesítendő tisztességes eljárás követelményének gyakorlati megvalósítása felé.

#### FELHASZNÁLT IRODALOM

1. DR. PATAKI JÁNOS ISTVÁN: *A végrehajtó és az adós*, 2013., AD LIBRUM, Budapest.
2. F. KISS GABRIELLA - PÓCZA JUDIT: *Az ingatlanárverés mint kényszerértékesítési forma a magyar jogi szabályozásban; a hitelező árverési stratégiája*, [http://epa.oszk.hu/02300/02363/00023/pdf/EPA02363\\_THEMIS\\_2015\\_jun\\_076-086.pdf](http://epa.oszk.hu/02300/02363/00023/pdf/EPA02363_THEMIS_2015_jun_076-086.pdf)
3. FÖLDI ANDRÁS - HAMZA GÁBOR: *A RÓMAI JOG története és intézményei*, 1996., Tizenegyedik átdolgozott és bővített kiadás, Budapest.
4. DR. GYOVAI MÁRK - DR. KISS-KONDÁS ESZTER - DR. KORMOS ERZSÉBET - DR. LUKÁCS TAMÁS - DR. NAGY ADRIENN - DR. SCHADL GYÖRGY (Szerk.: DR. WOPERA ZSUZSA - DR. GYOVAI MÁRK): *Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatásához*, 2016., Wolters Kluwer Kft., Budapest.
5. LENKOVICS BARNABÁS: *Magyar polgári jog; Dologi Jog*, 2008., Eötvös József Könyvkiadó; Budapest.
6. MEZEY BARNA: *Magyar Jegtörténet*, 2007., 4. átdolgozott kiadás, OSIRIS KIADÓ, Budapest.
7. TRUNKOS ANITA KRISZTINA: *Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Elektronikus Árverési Rendszerével*, in *Miskolci Jogi Szemle*, 2013. no. 1., 121-129. p.
8. SAMODAI ANDRÁS: *Gondolatok a bírósági végrehajtási árverés sikeressé tételéhez*, in *Gazdaság és Jog*, 2011. vol. 19. no. 12., 8-13. p.

## FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

1. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény
2. Indokolás a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez
3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
4. Indokolás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényhez