

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

A zálogjogosult bekapcsolódása a bírósági végrehajtási eljárásba

Szerző:

dr. Pataki Zoltán

Kézirat lezárása: 2018. február 08.

I. Bevezető

A zálogjogosult kielégítési elsőbbsége nem mindig érvényesült a végrehajtási eljárásokban. Egy fejlődő piacgazdaságban a tőke, adott esetben a hitel a mozgatórugó, amely képes lendületet adni a piaci szereplőknek. Magyarország a rendszerváltást követően hirtelen került forráshiányos helyzetbe, amelynek történelmi okai voltak, többek között olyanok, mint a magántulajdon és a klasszikus piacgazdaság hiánya. Szükség volt tehát tőkére a gazdaság új szereplőinek és a lakosságnak egyaránt. A tőke jellemzően banki hitel formájában került be a gazdaság vérkeringésébe és ekként jutottak el az adósokhoz.

E hitelek biztosítékeként legtöbbször a zálogjog intézménye jelent meg és vált domináns biztosítékká. Az idő múlásával mind több zálogjog került megalapításra és bejegyzésre a különféle nyilvántartásokba. A zálogjogosultak számára az első pillanattól kezdve nem volt mellékes, hogy a zálogjoggal biztosított követelés adósa ellen indult-e egyéb végrehajtási eljárás, amely potenciális veszélyként leselkedett a zálogtárgyra. Ez az érdek hívta életre a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásának jogintézményét.

E dolgozat célja ennek a jelentős és az alap végrehajtáshoz képest járulékos intézménynek a bemutatása kezdve a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti nemperes eljárás szabályainak, bírói gyakorlatának, értelmezésbeli kérdéseinek megvilágításától egészen addig, amikor is a zálogjogosultnak peres eljárás keretében kell kérelmeznie a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódást.

II. Zálogjogról általában

A zálogjogot, mint az idegen dologbeli jogok egyik fajtáját már a római jogban is ismerték és a korabeli szerzők leginkább a kötelelem biztosítékai körében tárgyalták.¹ A maihoz hasonló zálogjogi konstrukciókat a (római) klasszikus kor alakította ki.²

A magyar polgári jog zálogjogi rendelkezéseinek szilárd alapjai a római jogig nyúlnak vissza. A magyar polgári jog a zálogjogot a dolog feletti hatalom terjedelme alapján ún. korlátolt dologi jognak tekintette, hiszen a zálogjog az adott dolog feletti hatalmat a maga teljességében nem biztosítja. A korlátolt dologi jogok - így eképpen a zálogjog is - a tulajdonjog szelvényjogai.³ A korlátolt dologi jogok két fő csoportját különböztethetjük meg: a használati jogokat (ún. állagjogokat) és az értékjogokat. Az értékjogok a tulajdonjog legerősebb részjogosítványából, a rendelkezési jogból erednek és arra irányulnak, hogy e jog jogosultja valamiféle értéket igényelhetett a maga számára. Ide tartozik többek között a mai magyar zálogjog is.

Hatályos polgári törvénykönyvünk ötödik könyvének XXI-XXVIII. fejezetei foglalkoznak a zálogjog szabályaival. A zálogjog lényegét a kielégítési elsőbbségben foghatjuk meg, ezt fogalmazza meg a Ptk. 5:86. § (1) bekezdése is miszerint *„zálogjoga alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (zálogtárgy) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje nem teljesít”*.⁴ *„A zálogjog funkcionálisan vagyoni kötelezettség biztosítására szolgál.”*⁵ E kielégítés (illetve a zálogjog érvényesítése) a biztosított követelés esedékessé válásakor lehetséges.⁶

¹ Földi András - Hamza Gábor: A római jog története és intézményei. Budapest, Oktató- és Fejlesztő Intézet, 2016. 370. o.

² Földi András - Hamza Gábor: A római jog története és intézményei. Budapest, Oktató- és Fejlesztő Intézet, 2016. 445. o.

³ Lenkóczy Barnabás: Dologi jog. Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2014. 18-19. o.

⁴ Lenkóczy Barnabás: Dologi jog. Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2014. 225. o.

⁵ Kapa Mátyás: Ha az adós nem fizet...A hitelezőt segítő jogi eszközök a pénzkövetelések érvényesítésére irányuló eljárásokban. Budapest, HVG-ORAC, 2012. 43. o.

⁶ A Vht 114/A. § rendelkezései a zálogjogosult kielégítési elsőbbségét hivatottak biztosítani oly módon, hogy megteremtik annak a lehetőségét, hogy a zálogjogosult a zálogtárgy lefoglalását követően a végrehajtási eljárásba bekapcsolódhasson (Dr. Pfeiffer János: A zálogjogi bekapcsolódás problémái a pénzügyi intézmények gyakorlatában. Magyar Jog, 2013. június, 6. szám, 364. o.)

III. A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása

III.1. A 2000. évi Vht. novella

A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódását a 2000-es Vht. novella vezette be és tette lehetővé. A Novella indokolása szerint a cél az volt, hogy ne forduljon elő olyan helyzet, amikor az egyébként zálogjoggal terhelt zálogtárgy értékesítésére a zálogjogosult tudta nélkül kerüljön sor.⁷

„Az új Vht. novella hatálybalépésekor megszűnt az elsőbbségi igény jogintézménye, helyére a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódásának jogintézménye lépett.”⁸ Az új Vht novella előtti szabályozásban az egyébként biztosított kielégítési elsőbbség akkor érvényesült, ha a zálogjogosult végrehajtást kérőként a végrehajtás alanya volt, azonban előfordulhatott, hogy igénye végérvényesen megszűnt a zálogtárgy értékesítésével.⁹ Tehát a piaci szereplők részéről jelentkezett az igény, hogy a zálogjogosult „végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódását egy gyors és hatékony [...] nemperes eljárás keretében szabályozza”.¹⁰

III.2. Az értesítés

A Vht. 114. §-a szerint (az ingóság vonatkozásában):

„**114. § (1)** A végrehajtó a foglalás után, illetve a lefoglalt vízi, légi jármű lajstromát vezető szervezet 103/A. § (2) bekezdése szerinti tájékoztatásának kézhezvételét követően haladéktalanul értesíti az ingóság lefoglalásáról azt, akiről valószínűsíthető, hogy a lefoglalt ingóságon zálogjoga áll fenn. Így jár el a végrehajtó a hitelbiztosítéki nyilvántartás és a zálogjogi nyilvántartás adatainak beszerzését követően is.

(2) A végrehajtó az (1) bekezdés szerinti eljárása során 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

⁷ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk: Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához. Budapest, Wolters Kluwer, 2016. 165. o.

⁸ Pestovics Ilona: Változások a végrehajtási jogban - II. rész. Közjegyzők közlönye, 2002/1. sz. 3-6. o.

⁹ Pestovics Ilona: Változások a végrehajtási jogban - I. rész. Közjegyzők közlönye, 2001/12. sz. 3-7. o.

¹⁰ Györfy-Tóth Péter: Változások a Polgári Törvénykönyv, valamint a bírósági végrehajtás és a felszámolási eljárásról szóló törvények zálogjogra vonatkozó szabályaiban. Közjegyzők közlönye, 2002/5. sz. 3-13. o.

belül kell bejelentenie a végrehajtónál. A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogantató bíróságnak.”

A Vht. 140. § (6) bekezdése szerint (az ingatlan vonatkozásában):

„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 fogantató bíróságnak.”

Axiómaként elfogadhatjuk, hogy jogilag releváns eljárási cselekményeket (pl. magát a bekapcsolódás iránti kérelmet) akkor tudunk realizálni, ha zálogjogosultként tudunk avagy tudomást szerzünk olyan megindult végrehajtási eljárásról és lefoglalásról (ingatlan esetén a becsérték közléséről), amely a követelést biztosító zálogtárgyat érinti. Tudomásszerzés nélkül a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás intézménye pusztán lehetőség lenne csupán valódi gyakorlati haszon nélkül. Könnyen belátható tehát, hogy a zálogjogosult értesítésének cselekvésre sarkalló hatása van. A tudomásszerzés a végrehajtó felhívásán (értesítésén) keresztül valósul meg.

Viszont az értesítési kötelezettség beállása az eljáró végrehajtó oldalán nem ugyanakkor áll be ingóság, illetve ingatlan esetében.

Ingóság esetén a végrehajtó az ingóság lefoglalása után értesíti azt, akiről valószínűsíthető, hogy a lefoglalt ingóságon zálogjoga áll fenn. A lefoglalás időpontja és módja különböző ingóságok esetében más és más lehet. A lefoglalt ingóságon a Vht. 104. § (3) bekezdése alapján elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn. Az adós a lefoglalt ingóságot köteles gondosan megőrizni. A lefoglalt ingóság elhasználása, elzálogosítása, elidegenítése, megsemmisítése vagy a végrehajtás alól más módon való elvonása a Büntető Törvénykönyv szerint bűncselekmény.

Ingatlant terhelő zálogjog esetén a végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg¹¹ értesíti a zálogjogosultat. Lényeges, hogy a becsérték közlésével egyidejűleg van ennek helye, tehát olyan esetben nem, ha pl. a becsérték közlése után adott esetben az árverés kitűzésekor tapasztalja, hogy újabb zálogjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A becsérték közlése előtti becsatlakozási kérelem idő előtti, míg az utána alapított jelzálogjogok esetében pedig elkészt.¹² Az ingatlan lefoglalása nem eredményez elidegenítési és terhelési tilalmat. Ingatlan esetében számos esetben előfordul, hogy a követelés még a becsérték közlése előtt megtérül, ezért a becsérték közlése előtt értelmetlen lenne a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása. Az ingatlan becsértékének megállapításakor már indokolt tájékoztatása a bekapcsolódásról.

A gyakorlatban felmerült kérdés, hogy kell-e értesíteni a becsérték közlésekor még csupán a tulajdoni lap széljegyén szereplő jogalanyt. A helyes válasz megfogalmazásához abból kell kiindulni, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a széljegynek milyen jogi tartalma van, mi a funkciója. A széljegy önmagában még jogot nem keletkeztet, az csupán az elintézés sorrendjét jelenti. A jelzálogjog bejegyzése konstitutív hatályú, tehát a bejegyzés keletkezteti, ezért a széljegyen szereplő zálogjogosult nem tekinthető olyan jogalanyoknak, akit a Vht. szerint értesíteni kellene.

Tehát ingóság esetében a lefoglalás, ingatlan esetében pedig a becsérték közlése az irányadó. Ez nem véletlenül alakult így. E szabályozásbeli eltérés leképezi a jognak azt a funkcióját, hogy az életviszonyokat hivatott szabályozni. A modern piacgazdaság egyik motorja a hitel. A forrás megszerzése érdekében pedig a jogalanyok között hitelviszonyok jönnek létre, követelések keletkeznek, amelyek biztosítékaul legtöbbször ingatlanok állnak. Gondoljunk csak a mai lakáspiacra, ahol a vevők (zálogkötelezettek) többsége akként képes leendő otthonát megvásárolni, ha a banknak (zálogjogosultnak) jelzálogjogot enged alapítani az ingatlanán. A társadalom tagjainak jelentős részénél az ingatlan az egyedüli nagyobb értéket képviselő vagyonelem, amelynél méltánytalan lenne, ha egy kisebb összegű tartozás megfizetése fejében indult végrehajtás miatt a zálogjogosult pénzügyi kénytelen volna bekapcsolódni a végrehajtásba és ezzel esedékessé válna a teljes kölcsöntartozás még akkor is, ha a zálogkötelezettek késedelem nélkül fizettek.¹³

¹¹ 2009. január 1-jétől a becsérték közlése az irányadó.

¹² Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk: Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához. Budapest, Wolters Kluwer, 2016. 179. o.

¹³ „Ha ugyanis a követelés biztosítékaul leköötött ingatlan lefoglalása önmagában nem veszélyezteti a zálogjogosult érdekeit, akkor teljesen felesleges a zálogjogosulti érdekek védelmét szolgáló bekapcsolódási eljárás megindítását ebben az időpillanatban lehetővé tenni.” (Örkényi László: A zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba való bekapcsolódása iránti új

Az értesítés mind ingóság, mind pedig ingatlan esetén azt tartalmazza, hogy a zálogjogból fakadó igényét a zálogjogosult - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti, és az erre vonatkozó kérelmét az értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon¹⁴ belül kell bejelentenie a végrehajtónál. A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogantató bíróságnak¹⁵. Ha a zálogjogosult közvetlenül a bírósághoz terjeszti elő a kérelmet, akkor a bírói gyakorlat szerint a bíróság ez esetben is felfüggeszti a végrehajtást és értesíti a végrehajtót a zálogjogosult kérelméről egyben megkeresi a végrehajtót a végrehajtási iratok megküldése iránt.¹⁶

III.3. Bekapcsolódás a végrehajtási eljárásba

A zálogjogosult a neki megküldött értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon¹⁷ belül előterjesztett kérelmét a végrehajtást fogantató bíróság soron kívül meghozott végzésével megállapítja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát és engedélyezi számára, hogy a végrehajtási eljárásba bekapcsolódjék, ha a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összegszerűsége - önálló zálogjog esetén a jogalap és az összegszerűség - nem vitatott.¹⁸

„Az eljáró bírósági végrehajtó elkésett kérelem esetén is köteles a zálogjogosult kérelmét a végrehajtást fogantató bíróság részére beterjeszteni, amely kérelmet a bíróság a határidő jogvesztő voltára tekintettel a Vht. 9. §-án keresztül alkalmazandó Pp. alapján köteles visszautasítani. Ez esetben a bíróság az Itv. 58. § (1) bekezdés f) pontja alapján mérsékelt illetéket állapít meg.”¹⁹ A zálogjogosultnak a fenti határidő elmulasztása miatt nem a zálogjogból fakadó anyagi jogi igénye enyészik el, hanem csak az a joga, hogy az (alap) végrehajtási eljárásba bekapcsolódjék. Ennek megfelelően a zálogjogból fakadó igényét - közokiratba foglalt hitel- és zálogszerződés esetében - záradékolást követően továbbiakban is érvényesítheti.

eljárással kapcsolatos gyakorlati tapasztalatok értékelése pergazdaságossági szempontok alapján. Magyar Jog, 2003/10. sz. 607-609. o.

¹⁴ Az uralkodó bírói gyakorlat szerint e 15 munkanapos határidő eljárásjogi határidőnek tekintendő.

¹⁵ Végrehajtást fogantató bíróságnak - ha a Vht. másként nem rendelkezik - azt a bíróságot kell tekinteni, amely mellé az eljáró önálló bírósági végrehajtót kinevezték, illetve azon törvényszék székhelye szerinti járásbíróságot, amely törvényszékre a törvényszéki végrehajtót kinevezték, fővárosi törvényszéki végrehajtó esetében pedig a Pesti Központi Kerületi Bíróságot.

¹⁶ Dr. Baratiné dr. Boda Gréta: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba. Ügyvédek lapja, 2017/4. sz. 28. o.

¹⁷ A törvényben egészen 2011. január 1. napjáig 8 munkanapos határidő szerepelt, azonban ez a valóságban számos esetben kevésnek bizonyult.

¹⁸ Vht. 114/A. § (1)

¹⁹ Dr. Baratiné dr. Boda Gréta: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba. Ügyvédek lapja, 2017/4. sz. 28. o.

Megjegyzendő, hogy a zálogjogosult a bekapcsolódás iránti kérelmét akkor is előterjesztheti, ha végrehajtói felhívás (értesítés) nem történt, viszont tudomást szerez a zálogtárgy lefoglalásáról.

III.3.1. A jogosulti kör

Azt a zálogjogosultat kell értesíteni, aki az alapügyben nem végrehajtást kérő. Az uralkodó gyakorlat szerint valamennyi zálogjog jogosultját értesítik a bekapcsolódás lehetőségéről, hiszen az alapügyben eljárt végrehajtást kérő, mint végrehajtást kérő végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása nem kizárt, ha a zálogjoga más követelés vonatkozásában áll fenn a zálogtárgyon, mint amit az alapeljárásban érvényesíteni kíván.

III.3.2. Kérelem

A bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I.17.) IM rendelet (Vüsz.) 7. § (2) bekezdés b) pontja szerint a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti kérelem kezdőiratnak tekintendő.

A Vht. szerint viszont a bekapcsolódást engedélyező végzés önmagában nem végrehajtható okirat, ez alapján önálló végrehajtási eljárás nem kezdeményezhető, hiszen a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása egy járulékos végrehajtási eljárás. Járulékosága alapján függő viszonyban van az alapvégrehajtással.

III.3.3. Írásbeliség

Habár a bírósági végrehajtás nemperes eljárás, azonban maga a Vht. mondja ki, hogy amennyiben a Vht. valamely jogintézmény vonatkozásában eltérő rendelkezést nem tartalmaz úgy a polgári peres eljárásra vonatkozó szabályok megfelelően irányadók. A Vht. nem határozza meg pontosan a bekapcsolódás iránti kérelem részletszabályait, tartalmi elemeit, így a Pp.-ből kell kiindulnunk. A nemperes eljárásokra jellemző a kérelemre történő eljárás, mint főszabály, jelen esetben is erről

van szó. Arról is hallgat a Vht., hogy e kérelemnek írásbelinek²⁰ kell-e lennie vagy az szóban is előadható-e. Álláspontom szerint mivel egyrészt e körben tárgyalás tartására nem kerül sor másrészt azért, mert a zálogjogosultnak szükséges okiratokat is csatolnia, ezért az írásbeliség lehet az egyetlen módja a kérelem előterjesztésének. Harmadrészt az írásbeliség álláspontját erősíti az is, hogy a kérelmet a végrehajtó köteles továbbítani a végrehajtást fogatosító bíróság felé, amely szóban előterjesztett kérelem esetén lehetetlen és egyben értelmezhetetlen volna.

III.3.4. Soronkívüliség

A nemperes eljárásoknál gyakori a „soronkívüliséget” előíró rendelkezés, mint ahogy azt a bekapcsolódással kapcsolatos kérelem elintézésénél láthatjuk. Ezt a „különleges bánásmódot”²¹ az indokolja, hogy az (alap) végrehajtás minél előbb tovább folytatódhasson és elháruljon a végrehajtás felfüggesztésének az indoka. A soronkívüliség egzakt megfogalmazását azonban nem találhatjuk meg a Vht.-ban.

III.3.5. A kérelem és a releváns iratok

A zálogjogosultnak határozott kérelmet kell előterjesztenie méghozzá oly módon, hogy az tartalmazza a követelésénekösszegszerűségét és az legyen pontos és végrehajtható.

A zálogjogosult az esetek döntő többségében postai szolgáltató igénybevételével és útján nyújtja be kérelmét a végrehajtóhoz. A bíróságnak vizsgálnia kell a kérelem benyújtásának körülményeit, ezért az iratokkal együtt a zálogjogosult kérelmét tartalmazó postai borítékot is csatolják az iratokhoz. A határidő vizsgálata szempontjából minden esetben szükséges továbbá a bekapcsolódás lehetőségéről szóló értesítés zálogjogosult általi átvételét tanúsító tértivevény másolata is.

Ingatlan esetén a végrehajtást fogatosító bíróságnak meg kell győződnie arról, hogy a jelzálog jog alapítása valóban megtörtént-e. Ehhez nem csupán magát a zálogszerződést kell csatolni, hanem az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapot²² is, amely mint közhiteles nyilvántartás tanúsítja a

²⁰ Varga István (szerk.): A polgári nemperes eljárások joga. Budapest, 2013. ELTE Eötvös Kiadó, 67. o.

²¹ Varga István (szerk.): A polgári nemperes eljárások joga. Budapest, 2013. ELTE Eötvös Kiadó, 76. o.

²² A gyakorlat azt mutatja, hogy a végrehajtók a bíróságnak megküldött releváns iratok között elhelyeznek hiteles tulajdoni lapot is.

jelzálogjog bejegyzését. Ha követelés jogalapját és összegszerűségét közjegyzői okiratba foglalták, akkor ezt az okiratot is csatolni kell.

Mivel a nemperes eljárásokban is mód van képviseletre, ezért ha a zálogjogosult jogi képviselő útján jár el, akkor az erről szóló meghatalmazást szintén csatolni szükséges.

A zálogjogosulti felhívás átvételét igazoló tértivevényt, a zálogjogosult kérelmét tartalmazó postai borítékot, a tulajdoni lapot, a becsérték megállapításáról szóló jegyzőkönyvet, a foglalásra vonatkozó jegyzőkönyvet és az egyéb releváns iratokat a végrehajtó küldi meg a bíróság részére.²³

III.3.6. Kielégítési jog megnyílása

A zálogjogosult kielégítési jogát a bíróság a következő feltételek esetén állapítja meg: a) adóssal szemben végrehajtási eljárás van folyamatban és az sem ügyviteli, sem érdemi befejezése nem áll fenn; b) a zálogjogosult nem végrehajtást kérő, kivéve, ha a zálogjoga nem a végrehajtható okiratban foglalt követelés biztosítására áll fenn; c) a zálogtárgyat a végrehajtási eljárásban lefoglalták; d) ha a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összegszerűsége - önálló zálogjog esetén a jogalap és az összegszerűség - nem vitatott; e) a zálogjogosult nem 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 kerül sor.

A valóságban előfordulhatna az a helyzet, hogy a zálogjogosultnak egyébként - bekapcsolódás engedélyezése nélkül - a kielégítési joga nem nyílna meg, nincs lejárt követelése, azonban azzal, hogy egy (alap) végrehajtás megindult és abba törvény rendelkezése folytán bekapcsolódott, ezzel a kielégítési joga is megnyílt. A kielégítési jog megnyíltának feltételeit a Vht. 114/A. § (2) bekezdése fejti ki: *„a kielégítési jog megnyíltát - szemben a végrehajtás általános feltételeivel - a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták.”* *„A zálogjogosulti bekapcsolódás engedélyezésével nem a végrehajtás általános feltételeinek a*

²³ Dr. Baratiné dr. Boda Gréta: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba. Ügyvédek lapja, 2017/4. sz. 29-30. o.

fennállta, hanem a foglalás ténye alapján állapítja meg a bíróság a kielégítési jog megnyíltát, és engedélyezi a bekapcsolódást.”²⁴

De pusztán a foglalás ténye, mint pozitív feltétel nem elegendő, hiszen foglalás esetén sem nyílik meg a kielégítési jog²⁵, 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*”.²⁶²⁷

A Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pontja szerint hozzátartozó: a közeli hozzátartozó,²⁸ az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa.

A többségi befolyás fogalmát szintén a Ptk. határozza meg az értelmező rendelkezések között az alábbi módon:

„Ptk. 8:2. § [Befolyás]

(1) Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy vagy jogi személy (befolyással rendelkező) egy jogi személyben a szavazatok több mint felével vagy meghatározó befolyással rendelkezik.

(2) A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi személyben meghatározó befolyással, ha annak tagja vagy részvényese, és

a) jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására; vagy

b) a jogi személy más tagjai, illetve részvényesei a befolyással rendelkezővel kötött megállapodás alapján a befolyással rendelkezővel azonos tartalommal szavaznak, vagy a befolyással rendelkezőn keresztül gyakorolják szavazati jogukat, feltéve, hogy együtt a szavazatok több mint felével rendelkeznek.

²⁴ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja. OPTEN Kft., Budapest, 2015., 492. o.

²⁵ A Vht. 2000. évi novellájának 53. §-ához fűzött miniszteri indokolás kifejezetten rögzíti azt a törekvést, hogy az új szabályok szerint a kielégítési jog megnyíltát ne lehessen megállapítani majd akkor, ha a zálogjog jogosultja és az adós személyes vagy gazdasági kapcsolatban állnak egymással. (A bírósági végrehajtás magyarázata (CompLex Kiadó. Budapest, 2009. 558-559. o.)

²⁶ Vht. 114/A § (2)

²⁷ Kvázi fedezetelvonást vélelmez ezzel a jogalkotó. A kielégítési jog megnyíltát nem lehet megállapítani ilyen esetben.

²⁸ Közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér (Ptk. 8:1. § (1) 1. pont)

(3) A többségi befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára az (1)-(2) bekezdés szerinti jogosultságok közvetett befolyás útján biztosítottak.

(4) Közvetett befolyással rendelkezik a jogi személyben az, aki a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyben (köztes jogi személy) befolyással bír. A közvetett befolyás mértéke a köztes jogi személy befolyásának olyan hányada, amilyen mértékű befolyással a befolyással rendelkező a köztes jogi személyben rendelkezik. Ha a befolyással rendelkező a szavazatok felét meghaladó mértékű befolyással rendelkezik a köztes jogi személyben, akkor a köztes jogi személynek a jogi személyben fennálló befolyását teljes egészében a befolyással rendelkező közvetett befolyásaként kell figyelembe venni.

(5) A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani.”

III.3.7. Nem vitatott követelés, mint feltétel és annak valószínűsítése

A Vht. 114/A. § (5) bekezdése szerint ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összegszerűséget vitatja és állítását valószínűsítette, akkor a végrehajtást foganatosító bíróság a bekapcsolódás iránti kérelmet végzéssel elutasítja. „Kérdésként egyébként az merülhet fel, mit tekintünk valószínűsítésnek, mi az a nyilatkozat alapjául szolgáló tény, amelyet a bíróság valószínűként elfogadhat. Álláspontunk szerint e körben azt kell eldöntenie a bíróságnak, hogy a végrehajtást kérő illetve az adós által felhozottak alkalmasak lehetnek-e arra, hogy a bíróság a zálogjogosult kérelmét elutasítsa.”²⁹

Kengyel Miklós szerint a „valószínűsítés nem bizonyítás, csupán egy ahhoz hasonló tevékenység, amely nem a bíró meggyőzésére, hanem egy tény vagy körülmény fennállásának (vagy fenn nem állásának) a hihetővé tételére irányul. A valószínűsítés alapján csak bizonyos eljárási jogok, illetve lehetőségek nyílnak meg, vagy a tényállás megállapítása csak ideiglenes jelleggel történik.”³⁰ A jogalapot és összegszerűséget nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták, szól a Vht. 114/A. § (4) bekezdésének utolsó mondata. Ha és amennyiben a követelés vitatása eredményes, akkor a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.

²⁹ A bírósági végrehajtás magyarázata. CompLex Kiadó. Budapest, 2009. 561. o.

³⁰ Kengyel Miklós: Magyar polgári eljárásjog. Budapest, Osiris Kiadó, 2014. 290. o.

Célszerű volna a Vht.-t akként módosítani, hogy közokiratba foglalt követelés esetén a vitatás lehetősége ne is álljon fenn, hanem a bíróság - közokiratba foglaltság esetén - a zálogjogosult bekapcsolódása iránti kérelemről, mint egyoldalú jognyilatkozatról döntsön.

III.3.8. A bíróság eljárása a kérelem beérkezése után

A Vht. 48. § (2) bekezdése szerint „Ha a zálogjogosult a 114/A. § (1) bekezdése, illetve a 140. § (6) bekezdése szerinti kérelmet terjesztett elő, a kérelem beérkezését követő 3 munkanapon belül a bíróság a végrehajtást felfüggeszti. A bíróság a végrehajtás felfüggesztéséről a végrehajtót azonnal értesíti, egyúttal részére a felfüggesztést elrendelő végzést haladéktalanul megküldi.”

A rövid - mindössze 3 munkanapos - határidő azért indokolt, hogy a zálogtárgy értékesítésére ne kerüljön sor. Fontos megjegyezni, hogy a felfüggesztés nem valamennyi végrehajtási cselekményre kiterjedő hatályú. Csupán a felfüggesztés a zálogtárgy árveréséről történő értékesítéséről szóló hirdetmény elkészítésére, illetve a zálogtárgy értékesítésére - ide nem értve a romlandó dolgok értékesítését - terjed ki, a többi végrehajtási cselekményt a felfüggesztés tartama alatt is foganatosítani kell.

„A végrehajtási eljárás felfüggesztése abban az esetben is kötelező, ha a zálogjogosult kérelme nyilvánvalóan elkésett, hiszen a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasító végzés egy fellebbezhető határozat. Amennyiben esetlegesen a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétesen a kérelmet mégis határidőben beérkezettnek tekinti, úgy arra az esetre a végrehajtási eljárás felfüggesztése biztosítja leginkább azt, hogy a zálogtárgy ne kerülhessen idő előtt értékesítésre. Az eljáró végrehajtót a végrehajtás felfüggesztésének tényéről és időpontjáról telefonon is értesíteni kell, amelynek megtörténtéről az iratok között hivatalos feljegyzést kell készíteni. A kötelező felfüggesztés intézménye az árverés speciális joghatása miatt is rendkívül fontos szerepet tölt be, mivel az árverési vevő tehermentesen szerezne tulajdonjogot, az értékesítés esetén a zálogjog megszűnne, a zálogjogosult követelésre pedig nem lenne további biztosíték. A Vht. 50. § (4) bekezdéséből következően a felfüggesztés hatálya azonban nem a teljes

végrehajtási eljárásra terjed ki, az kizárólag a zálogtárgy árveréséről szóló hirdetmény elkészítésére, illetve a zálogtárgy értékesítésére korlátozódik.”³¹

III.3.9. A nyolcnapos felhívás

A bíróság a zálogjogosult kérelmét az adósnak és a végrehajtást kérőnek azzal a felhívással kézbesíti: a kézhezvételtől számított 8 napon belül nyilatkozzon arról, hogy a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját - önálló zálogjog esetén a jogalapot - és összecszerúségét elismeri-e, illetőleg milyen összegben ismeri el.

Megeshet, hogy a felhívás az adós lakcíméről „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza és további idézhető címet sem sikerül bejelenteni. Ilyenkor nem csupán a hirdetményi kézbesítés elrendelése, hanem ügygondnok kirendelése is szükségessé válik.

Mint ahogy korábban szó esett róla, ha a vitatás eredményes, akkor a zálogjogosult perben, méghozzá a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti perben érvényesítheti igényét. Ekkor tehát az ügy kilép a nemperes eljárás medréből. Ehelyütt merül fel a kérdés, hogy a bekapcsolódás iránti kérelem jogerős elutasítása esetén valamint az peres eljárás kezdeményezése után mi lesz a végrehajtási eljárás felfüggesztésének a sorsa. A Kúria egy eseti döntésében³² kimondta, hogy az elutasító végzés kézhezvételét követő 8 napon belül benyújtott keresetlevél következtében a Vht. 48. § (2) bekezdés szerinti felfüggesztés hatálya fennmarad.

Egyébként a bíróság, ha engedélyezi a bekapcsolódást, akkor a bekapcsolódás miatt felfüggesztett végrehajtás megszüntetéséről dönt. Ugyanígy tesz akkor is, amikor a zálogjogosult nem igazolta 8 napon belül, hogy keresetet indított a végrehajtás bekapcsolódásának engedélyezése iránt.

A bíróság által meghozott végzést kézbesíteni kell a zálogjogosultnak, az adósnak, a végrehajtást kérőnek és a végrehajtónak. E személyek - a végrehajtó kivételével - fellebbezhetnek a végzés

³¹ Dr. Baratiné dr. Boda Gréta: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba. Ügyvédek lapja, 2017/4. sz. 28-29. o.

³² Ha a zálogjogosult a nemperes eljárásban a Vht. 114/A. § (1) bekezdése alapján hozott végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül megindítja a Pp. 386. §-a szerinti pert, megőrzi a végrehajtás Vht. 48. § (2) bekezdése szerinti felfüggesztésének joghatását, a perindítással nem kell bevárnia a nemperes eljárásban meghozott elutasító végzés jogerőre emelkedését, hiszen a nemperes eljárásban a bizonyítás nem folytatható le és e tárgyban határozat sem hozható. A nemperes eljárásban hozott elutasító végzés nem a perbe vitt kérdéseket dönti el, ezért a per megindításának és eldöntésének nem előfeltétele és nem előkérdése a Vht. 114/A. § (1) bekezdése körében hozott végzés elleni fellebbezés elbírálása. (BH2015.72.)

ellen.³³ E fellebbezés tartalmát illetően a Vht. szűkítést ír elő. Ha az adós vagy a végrehajtást kérő az eljárás folyamán nem tett nyilatkozatot avagy kifejezetten elismerte a követelés fennállását vagy összezszerűségét, akkor a fellebbezésben ezzel a korábbi álláspontjával ellentétes álláspontot nem érvényesíthet.

III.3.10. A zálogjogosulti bekapcsolódást engedélyező végzés

A végzésnek tartalmaznia kell a Vht. 114/A. § (3) bekezdés szerint a következőket: a zálogjogosult és az adós adatait; az adóssal szemben folyamatban lévő végrehajtási ügy számát és az eljáró végrehajtó nevét; a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásról hozott döntést; a zálogjoggal biztosított, a végzés meghozatalának időpontjában fennálló követelés összegét; a zálogtárgy adatait; a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba, a légi vagy vízi járművek lajstromába, illetőleg a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett nyilvántartásba történő bejegyzésének időpontját.

III.3.11. Illeték és egyéb költségek

A végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultra az illetékfizetés és egyéb költségek vonatkozásában a végrehajtást kérőre irányadó szabályokat kell alkalmazni.³⁴ A kérelem illetékköteles, amelynél az illeték tárgya nem a kérelemmel érvényesített jog.

III.3.12. A jogerős becsatlakozás után indult új végrehajtási eljárás

A Vht. 114/A. § (11) bekezdése szerint ha a végrehajtási eljárás folyamatban léte alatt a zálogtárgyat a bekapcsolódás engedélyezését követően másik végrehajtási eljárásban is lefoglalják, a bekapcsolódás hatálya e további végrehajtásra is kiterjed. Tehát ilyen esetben nem kell egy újabb bekapcsolódás iránti nemperes eljárást indítani.

³³ A végrehajtás alá nem vont ingatlanhányad tulajdonosát, mint az adós társtulajdonost a bekapcsolódást engedélyező határozat ellen fellebbezési jog akkor sem illeti meg, ha egyébként az adós egyetemleges adóstársa is. (Debreceni Ítéletábra Pkf.II.20.035/2010/2. számú határozata)

³⁴ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk: Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához. Budapest, Wolters Kluwer, 2016. 173. o.

Az Alkotmánybíróság a 1357/B/2008. számú határozatában kimondta, hogy „nem eredményezi a jogorvoslathoz való jog sérelmét - melyre az indítványozó kifejezetten hivatkozott -, hogy amennyiben a zálogtárgyat a bekapcsolódás engedélyezését követően másik végrehajtási eljárásban is lefoglalják, ennek a később indult végrehajtási eljárásnak a végrehajtást kérője a már jogerős bekapcsolódást engedélyező határozat ellen nem fellebbezhet, hanem a bekapcsolódás hatálya e további végrehajtásra is kiterjed. Ennek indoka az, hogy a bekapcsolódás engedélyezése körében vizsgált jogviszony nem a végrehajtást kérő és a zálogjogosult, hanem a zálogjogosult és az adós között áll fenn. A később indult végrehajtási eljárásban csak a végrehajtást kérő személye különbözik, az adósé és zálogjogosulté nem, valamint a zálogtárgy is azonos a korábban megindult végrehajtási eljárásban lefoglalt zálogtárggyal. A később indult végrehajtási eljárás végrehajtást kérője már a bíróság által vizsgált tény (nevezetesen, hogy fennáll-e a zálogjog) jogerős elbírálását követően válik egy másik végrehajtási eljárás alanyává (félé). Önmagában az, hogy egy, már jogerősen elbírált tényt - mely hatással van egy másik eljárásra - ennek a később megindult eljárásnak az egyik alanya nem vitathat, nem eredményezheti a jogorvoslathoz való jog sérelmét. Sőt, amennyiben erre lehetőséget biztosítana a jogszabály, akkor az egy, már jogerősen lezárt jogviszonyt tenne ismét vitássá, mely a jogbiztonság követelményével nem volna összeegyeztethető. Az, hogy a zálogtárgyat a bekapcsolódás engedélyezését (valamint a kielégítési jog megnyíltát) követően másik végrehajtási eljárásban is lefoglalják, nem teheti a zálogjogot - mint már jogerősen megállapított tényt - ismételten vitássá, nem eredményezheti a zálogjog (már vizsgált) fennállásának újbóli elbírálását.”

III.3.13. A végrehajtás szünetelése és a bekapcsolódás iránti kérelem kapcsolata

A végrehajtás szünetelése számos okból bekövetkezhet és az eljárás bármely pontjában fennállhat olyan helyzet, amikor is a végrehajtás szünetelését kell megállapítani. Szünetelés esetén az eljáró végrehajtó tájékoztatja a végrehajtást foganatosító bíróságot a szünetelésről. Ha a zálogjogosult bekapcsolódása iránti kérelmet már előterjesztették, de abban még jogerős végzés nem született és a végrehajtás szünetel, akkor a bíróság a szünetelés időtartama alatt nem engedélyezi a

bekapcsolódást.³⁵ A bekapcsolódásról a bíróság majd akkor dönt, amikor a végrehajtás szünetelése már nem áll fenn.

Egyébként az is előfordulhat, hogy a szünetelés után a végrehajtás befejeződik, ilyenkor a bekapcsolódást - mint járulékos eljárást - a bíróság megszünteti és rendelkezik az illeték visszaigénylése iránt, amelynek tárgyában az illetékhivatal jogosult eljárni.³⁶

III.3.14. A bekapcsolódás iránti felhívás azonos adós elleni több végrehajtás esetén

Mi a helyzet akkor, amikor már a zálogjogosulti bekapcsolódásra történő felhíváskor több végrehajtási ügy van folyamatban, ahol a zálogtárgy lefoglalására is sor került? A Vht. 114/A. § (11) bekezdése erre az esetkörüre nem alkalmazható. A helytálló eljárás az lesz, hogy valamennyi eljárásban fel kell hívni a zálogjogosultat a bekapcsolódásra, akinek valamennyi esetben külön-külön kell bekapcsolódnia és az illetéket megfizetnie.

III.3.15. Bekapcsolódás sorsa a végrehajtási ügy befejezésekor

A Vht. 114/A. § (12) bekezdése szerint a bekapcsolódással indult végrehajtási eljárás - ha a zálogjogosultnak a bekapcsolódással érintett költségei megtérültek - a végrehajtás (bekapcsolódással érintett több végrehajtás esetén valamennyi végrehajtás) befejeződésével megszűnik. A végrehajtási ügy befejezett, ha a zálogjogosult bekapcsolódásának alapjául szolgáló végrehajtási ügy megszűnt és a zálogjogosultnak a bekapcsolódással kapcsolatos költségei az annak alapján indult végrehajtási ügyben megtérültek. Ha az adós mégsem fizetné meg a zálogjogosult költségeit, akkor a végrehajtás a zálogtárgyra folytatódik.³⁷ „A zálogjogosult feje felett, mint *Damochles kardja függ annak a lehetősége, hogy az adós teljesítése folytán az időigényes és költséges zálogjogi bekapcsolódás értelmét veszti.*”³⁸

³⁵ A Fővárosi Ítéltábla civilisztikai kollégiumvezetői akként foglaltak állást, hogy amennyiben az alap végrehajtási eljárás szünetel, és a zálogjogosult a végrehajtási eljárásba való bekapcsolódásának az engedélyezését kéri, a szünetelő végrehajtási eljárásba nem kapcsolódhat be.

³⁶ Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk: Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához. Budapest, Wolters Kluwer, 2016. 175. o.

³⁷ A zálogjog a követelés érvényesítésének költségeire is fedezetül szolgál (BH2007.194)

³⁸ Dr. Pfeiffer János: A zálogjogi bekapcsolódás problémái a pénzügyi intézmények gyakorlatában. Magyar Jog, 2013. június, 6. szám, 364. o.

III.3.16. A végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosult ügyének a befejezése

A zálogtárgy értékesítésével fejeződik be a zálogjogosult bekapcsolódással kapcsolatos ügye, hiszen csupán a zálogtárgyból kereshet kielégítést és az adós többi vagyontárgyából bekapcsolódott zálogjogosultként nem részesülhet. Ha az esetleges értékesítés során a zálogjogosult követelése nem nyert kielégítést akkor is befejezettnek kell tekinteni a végrehajtási ügyet.

IV. A végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti per

A végrehajtási perek a bírósági végrehajtás során bekövetkezett jogsérelmek orvoslását szolgálják. A végrehajtási eljárásához kapcsolódnak, de annak nem részei, mivel az eljárás jellegénél fogva elkülönülnek a végrehajtástól.

A végrehajtási perekben a Pp. általános szabályait kell alkalmazni az egyes végrehajtási pereknél meghatározott eltérésekkel.³⁹ Ilyen végrehajtási per a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti per is. Mivel az ilyen tárgyú perekben a Pp. általános szabályai az irányadók a törvényben foglalt eltérésekkel, ezért e különleges perben érvényesülő általános szabályokat nem mutatom be, hanem a speciális rendelkezésekre fókuszálok.

A végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti per előzetes - nemperes - eljárás hiányában nem kerül előtérbe. Megindításának lehetősége a Pp. 555. §-a szerint akkor áll fenn egy bírósági végrehajtási eljárásban a zálogjogosult megkísérelte a bekapcsolódást, azonban ezt a kérelmet a bíróság azért utasította el, mert az adós vagy a végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját és összecszerűségét vitatta és állítását valószínűsítette.

A perre kizárólagos illetékességgel az a bíróság rendelkezik, amely a zálogjogosult bekapcsolódás iránti kérelmét elutasította.

³⁹ Kengyel Miklós: Magyar polgári eljárásjog. Budapest, Osiris Kiadó, 2014. 500. o.

A pert a végrehajtási eljárásba bekapcsolódását kérő zálogjogosult, mint felperes indítja meg a jogalapot vagy összegszerűséget vitató adóssal, illetve végrehajtást kérővel, mint alperessel szemben.

A keresetlevélnek az általános szabályok szerint meghatározott tartalmi elemein kívül e perben kötelező tartalmi elem még a végrehajtást foganatosító bíróság neve és székhelye, továbbá a végrehajtási ügyszám. A keresetlevélhez kötelezően csatolandó iratokon kívül csatolni szükséges azt a bírósági határozatot, amely bizonyítja és megalapozza a Pp. 555. §-ban foglalt feltételt.

Figyelemmel az eljárás speciális hátterére, nevezetesen arra, hogy a peres eljárás mellett végrehajtási eljárás is meghúzódik, ezért soron kívüli eljárást ír elő a törvény, ezzel is elősegítve, hogy a feltételezhetően felfüggesztett végrehajtás ezen felfüggesztési oka minél előbb nyugvópontra helyeződjön. Nem csupán a végrehajtási eljárás keretében beszélhetünk felfüggesztésről, hanem maga a Pp. is lehetővé teszi a bíróságnak, hogy a Pp. 559. §-a alapján a végrehajtást a per jogerős befejezéséig felfüggeszesse. E végzés megfellebbezhető végzés.

Szintén az eljárás gyorsítása a célja annak a rendelkezésnek, miszerint az alperes ellenkérelmének előterjesztésére 15 nap áll rendelkezésre, valamint a tárgyalási időköz 8 nap és a tárgyalás kitűzésére vonatkozó határidő 1 hónap. A perben viszontkeresetnek nincs helye.

Az érdemi döntésről a Pp. 561. §-a akként rendelkezik, hogy a kereset elbírálására a Vht.-nak a kielégítési jog megnyíltának megállapítására vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Felhasznált irodalomjegyzék

- **Földi András - Hamza Gábor:** A római jog története és intéciói. Budapest, Oktatókutató és Fejlesztő Intézet, 2016.
- **Lenkovics Barnabás:** Dologi jog. Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2014.
- **Kapa Mátyás:** Ha az adós nem fizet...A hitelezőt segítő jogi eszközök a pénzkövetelések érvényesítésére irányuló eljárásokban. Budapest, HVG-ORAC, 2012.
- **Pfeiffer János:** A zálogjogi bekapcsolódás problémái a pénzügyi intézmények gyakorlatában. Magyar Jog, 2013. június, 6. szám
- **Wopera Zsuzsa - Gyovai Márk:** Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához. Budapest, Wolters Kluwer, 2016.
- **Pestovics Ilona:** Változások a végrehajtási jogban - II. rész. Közjegyzők közlönye, 2002/1. sz.
- **Gyórfy-Tóth Péter:** Változások a Polgári Törvénykönyv, valamint a bírósági végrehajtás és a felszámolási eljárásról szóló törvények zálogjogra vonatkozó szabályaiban. Közjegyzők közlönye, 2002/5. sz.
- **Örkényi László:** A zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba való bekapcsolódása iránti új eljárással kapcsolatos gyakorlati tapasztalatok értékelése pergazdaságossági szempontok alapján. Magyar Jog, 2003/10. sz.
- **Dr. Baratiné dr. Boda Gréta:** A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba. Ügyvédek lapja, 2017/4. sz.
- **Varga István (szerk.):** A polgári nemperes eljárások joga. Budapest, 2013. ELTE Eötvös Kiadó
- **A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja.** OPTEN Kft., Budapest, 2015.
- **A bírósági végrehajtás magyarázata.** CompLex Kiadó., Budapest, 2009.
- **Kengyel Miklós:** Magyar polgári eljárásjog. Budapest, Osiris Kiadó, 2014.

Felhasznált jogszabályok jegyzéke

- 2013. évi V. törvény - a Polgári Törvénykönyvről
- 1994. évi LIII. törvény - a bírósági végrehajtásról
- 1990. évi XCIII. törvény - az illetékekről
- 2016. évi CXXX. törvény - a polgári perrendtartásról