

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlan árverés hatályos szabályozása a bírósági végrehajtási eljárásban

Szerző:

dr. Csók Anita

Budapest, 2023.május.23.

1.A bírósági végrehajtás fogalma

„ Magánjogi oldalról megközelítve a bírósági végrehajtás olyan önálló, törvényileg szabályozott eljárás, amelyben állami vagy meghatározott szempontból azzal azonosnak minősülő szerv, elsősorban vagyoni kényszer alkalmazása révén juttatja érvényre az állam által, a konkrét egyedi ügyben fennállónak elismert és kikényszeríthető alanyi jogot vagy előzetesen biztosítja a konkrét ügyben történő elismerés vagy a kikényszeríthetőség előtt védelemben részesített alanyi jog későbbi érvényre juttatását. ”¹

2.A fokozatosság és arányosság elve

A Vht.7 §-a kimondja, hogy a követeléseket elsősorban az adós pénzforgalmi számláján kezelt, az adós rendelkezésére álló összegből, amennyiben ilyen nincs, akkor az adós munkabéréből kell behajtani. Ha előre látható hogy, az előzőekből viszonylag rövid időn belül a követelés nem behajtható, akkor az adós bármely lefoglalható vagyontárgya (ingó, ingatlan) végrehajtás alá vonható.

Vagyis automatikusan nem lehet a lefoglalható vagyontárgyak értékesítéséről gondoskodni. A törvény konkrét határidőt nem határoz meg arra nézve, hogy a lefoglalt ingatlan értékesítésére mikor kerülhet sor, kizárólag azt rögzíti, ha az adós egyéb vagyontárgyaiból a követelés nem fedezhető, vagy ha a végrehajtást kérő aránytalanul hosszú idő múlva jutna a követeléséhez, az ingatlan értékesíthető.

Az arányosság elve azt jelenti, hogy a végrehajtási módnak igazodnia kell a követelés nagyságához, a fokozatosság elve pedig elsődlegesen azt, hogy a végrehajtás során elsősorban az adós vagyoni jogai korlátozhatóak, és csak kivételesen kerülhet sor az adós személyiségi jogainak korlátozására.

Fontosnak tartom megemlíteni, hogy a fokozatosság elve nem a vagyontárgyak lefoglalásánál, hanem a vagyontárgyak értékesítésénél bír kiemelt jelentőséggel.

¹ Varga István: A polgári nemperes eljárások joga, ELTE Eötvös. kiadó, 2010. 91.oldal

3.A végrehajtás általános feltételei

Ahhoz, hogy a végrehajtást a közjegyző vagy a bíróság elrendelje három feltétel együttes megléte szükséges.

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

- a) kötelezést(marasztalást) tartalmaz,
- b) jogerős, végleges vagy előzetesen végrehajtható valamint az ügyészség illetve a nyomozóhatóság határozata további jogorvoslattal nem támadható, és
- c) a teljesítési határidő letelt.²

A kötelezés vagy marasztalás az adóst valamilyen tevékenység, magatartás tanúsítására, tűrésére vagy valamely kötelezettség teljesítésére vagy szolgáltatás nyújtására kötelezi.

Egy határozat akkor jogerős, ha rendes jogorvoslattal már nem támadható, rendkívüli perorvoslat a végrehajtásnak nem képezi akadályát.

A teljesítési határidő főszabály szerint 15 nap, de a bíróság ennél hosszabb vagy rövidebb teljesítési határidőt is meghatározhat.

4.Végrehajtható okiratok fajtái

- a bíróság és a közjegyző által kiállított végrehajtási lap,
- az olyan okirat, amelyet a bíróság vagy a közjegyző végrehajtási záradékkal látott el,
- a bíróság végrehajtást elrendelő, letiltó, illetve átutalási végzése, továbbá közvetlen bírósági felhívást tartalmazó határozata,
- a bíróság rendbírásgról szóló értesítése,ha a végrehajtási eljárásban kiszabott rendbírásg behajtását a 45/A. § (5) bekezdése alapján az önálló bírósági végrehajtó végzi,
- a 4/2009/EK tanácsi rendelet, valamint a hágai tartási egyezmény alapján kijelölt hazai központi hatóság által a tartásra kötelezett adatainak beszerzésére kiállított megkeresés,

² Vht 13. § (1) bekezdés.

- a közjegyzőnek az állam által törvényes öröklés útján megszerzett vagyontárgy értékesítését elrendelő végzése.

5. Az ingatlan-végrehajtás általános szabályai

Az adós tulajdonában lévő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.³

Végrehajtás alá vonhatók a következő művelési ágakba tartozó ingatlanok:

szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület, halastó, és művelés alól kivett terület.⁴

Nem akadályozzák az ingatlan- végrehajtást az ingatlant terhelő jogok pl. telki szorgalmi jog, közérdekű használati jog, haszonélvezeti jog, használati jog, elő-visszavásárlási jog, vételi jog, földhasználati jog, lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog, termőföld haszonbérleti jog, halászati jog és ennek haszonbérleti joga, tartási és életjáradéki jog, jelzálogjog, vagyonkezelői jog.⁵

Az ingatlan a bűnügyi zárlat ingatlan-nyilvántartási feljegyzésétől függetlenül végrehajtás alá vonható.

Perfeljegyzést követően bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén, az árverési vevő a per vagy büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

Az ingatlan foglalásánál nincs jelentősége a tartozás összegének, de értékesítésre csak a Vht.7. § (2) bekezdésének figyelembevételével kerülhet sor.

Általános szabály alóli kivétel azonban, hogy azon ingatlanokat, amelyeket felszámolási eljárás során sem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni, végrehajtás alá sem vonhatók.

³ Vht. 136. § (1). bekezdés.

⁴ Inytv. Vhr

⁵ Inytv. Vhr.7-20.§.

Ezen szabályozást nem a Vht. hanem a csődeljárásról és felszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény tartalmazza.

Az ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik:

- telki szorgalom
- közérdekű használati jog
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog
- törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát haszonélvezeti jog- függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve - ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kiegyenlítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették.⁶

Ez a rendelkezés kizárja, hogy a haszonélvezeti jog fennmaradjon az ingatlanon abban az esetben, ha a tartozás kielégítéséért a haszonélvező is felel.

Főszabály szerint a földhasználati jogosultság az új tulajdonos tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 6. hónap utolsó napján megszűnik.

Azonban két kivétel mutatkozik:

1. az új tulajdonos a földhasználati jogosultság fenntartására vonatkozó írásbeli nyilatkozatot tesz a földhasználó felé,
2. ha a földhasználó agrár-vidékfejlesztési támogatást vett igénybe, amelynek feltételül jogszabály meghatározott időtartamra földhasználati jogosultságot ír elő.

Az utóbbi esetben a földhasználati jogosultság a szerződés megszűnésére irányadó szabályok szerint és időpontban szűnik meg.

⁶ Vht. 137. § (2) bekezdés.

6. Az ingatlan lefoglalása, értékesítésének időpontja

A végrehajtó a végrehajtási költség előlegzését, és az ingatlan adatainak beszerzését követő három munkanapon belül intézkedik az ingatlan lefoglalása iránt kivéve, ha az ingatlan-végrehajtást a végrehajtást kérő kifejezetten kizárta.

A végrehajtónak tehát a fenti határidő elteltét követően törvényi kötelezettsége az ingatlan foglalása iránt intézkedni. Ezen rendelkezésnek célja, hogy a végrehajtást kérő követelése biztosítva legyen arra az esetre, ha a követelés az adóstól más módon nem hajtható be.

Az ingatlan foglalása az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel valósul meg, de az ingatlan foglalása még nem jelenti automatikusan az ingatlan értékesítését.

A végrehajtási jog bejegyzéséért a végrehajtási jog jogosultja 6.600 forint, igazgatási és szolgáltatási díjat köteles megfizetni, mely eredményes behajtás esetén visszajár.⁷

A végrehajtó akkor is kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál az ingatlan lefoglalását, ha a jogszerzésre jogosult az eljárások költségét nem fizeti meg.

Az ingatlanügyi hatóság a beadvány széljegyzését követően a jogszerzésre jogosultat hiánypótlás keretében az eljárás igazgatási és szolgáltatási díjának megfizetésére szólítja fel. Amennyiben a díjfizetés nem történik meg, a végrehajtási jog bejegyzésének kérelme az érintett ingatlanok vonatkozásában elutasításra kerül.

Végrehajtási jogot bejegyezni csak egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet.⁸

A végrehajtási jogot az ingatlanügyi hatóság a tulajdoni lap III. részébe - feltüntetve a végrehajtást kérőt, a követelés összegét és jogcímét - jegyzi be.

A jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítésére vonatkozó végrehajtási jogot, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelés lefoglalását a jelzálogjog rangsorában kell bejegyezni. Ha a jelzálog-kötelezettel, mint személyes adóssal szemben a végrehajtás útján érvényesítendő

⁷ Vht. 138. § (1a) bekezdés.

⁸ Inyr. 21. § (1) bekezdés.

követelés összege meghaladja a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét, a különbözet erejéig új ranghelyre kell bejegyezni a végrehajtási jogot.⁹

Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog bejegyzését - ideértve a megelőző beadványokat is - a végrehajtási költségként megelőlegezett igazgatási és szolgáltatási díj megfizetését követően soron kívül intézi el.¹⁰

A Kúria a BH 122.2000.számú eseti döntésében kimondta, hogy a széljegy nem helyettesíti a végrehajtási jog bejegyzését.

Az ingatlanügyi hatósági a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatot megküldi a végrehajtónak, a feleknek, továbbá akiknek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

Lakóingatlan foglalása esetén a végrehajtó a lefoglalás tényéről a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat részére történő kézbesítését követő 15 napon belül tájékoztatja az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt.¹¹

Ez a szabályozás 2016.július 1-től került a Vht. rendelkezései közé.

Legkorábban lakóingatlan értékesítéséről intézkedni a Vht. 138/C §. szerinti jegyzői értesítést követő 60. nap elteltével lehet.

A foglalással szemben halasztó hatályú igénypernek van helye az elsőfokú földhivatali határozat alapján, eszerint a jogosult végrehajtási pert indíthat a végrehajtást kérő ellen a foglalás helye szerinti bíróság előtt. Halasztó hatályúvá abban az esetben válik az igényper, ha a keresetlevél benyújtása a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat végrehajtónak történő kézbesítésétől számított 8 napon belül kerül sor.

A bíróság a végrehajtást felfüggeszti és az ingatlan értékesítéséről kizárólag a per jogerős befejezését követően lehet intézkedni.

A végrehajtási jog bejegyzése nem jelent azonban elidegenítési és terhelési tilalmat, miután az továbbra is forgalomképes vagyontárgy, az adós akár el is idegenítheti, ajándékozhatja.

⁹ Inyr. 21. §. (3) bekezdés.

¹⁰ Vht. 138. § (3) bekezdés.

¹¹ Vht 138/ C. §

A kitűzött árverés megkezdése előtt az érdekelt felek jogosultak az ingatlan elidegenítésére vonatkozóan szerződést kötni.¹²

Amennyiben nem lakóingatlan került az eljárás során lefoglalásra, annak értékesítéséről intézkedni a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat végrehajtónak történő kézbesítését követő 45. nap elteltével lehet.

A Vht. 7. § (2) bekezdésében meghatározott fokozatosság és arányosság elvének figyelembevételével kerülhet sor az ingatlan értékesítésére, amennyiben a követelés más úton nem hajtható be.

Az árverés kitűzésének a korábbiakban ismertetett feltételei mellett fontos megjegyezni, hogy a végrehajtó az értékesítés felől csak abban az esetben intézkedhet, ha azt a végrehajtást kérő kéri, továbbá, ha a tartozások tőkeösszege az 500 ezer ft-ot meghaladja.

Amennyiben több ingatlan került lefoglalásra, megjelölheti az értékesítés sorrendjét.

7. A közigazgatási és bírósági végrehajtásban egyaránt lefoglalt ingatlanok egymáshoz való viszonya

A Vht. 4. § rendelkezései szerint amennyiben egy ingatlan közigazgatási és bírósági végrehajtási eljárásban is lefoglalásra kerül, az eljárást bírósági végrehajtás útján a Vht. szerint kell lefolytatni.

Amennyiben a közigazgatási végrehajtást bírósági végrehajtás útján kell folytatni, a követelés jogosultjára a Vht. végrehajtást kérőre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, a követelés jogosultját azonban a közigazgatási végrehajtásra irányadó jogok is megilletik.

A bírósági és az adóvégrehajtás összeütközését bármely bírósági végrehajtó felismerheti.

Ha a bírósági végrehajtó foglalta le előbb a kötelezett ingatlanát, az adóvégrehajtó megküldi az ügy iratait az önálló bírósági végrehajtónak az eljárás folytatása céljából. Ha az ingatlan adóvégrehajtás során korábban került lefoglalásra, a bírósági végrehajtó átkéri a szükséges iratokat.

¹² BH 349/1997

Ezen eljárások kizárólagosan csak a „közösen” lefoglalt vagyontárgyak esetében állnak fenn, tehát ha a bírósági végrehajtó az ingatlant értékesítette, a bírósági végrehajtó az ügyet „érdemi befejezéssel” befejezi.

8. Az ingatlan becsértékének megállapítása

A végrehajtó megkeresi az ingatlan fekvése szerinti illetékes önkormányzatot/polgármesteri hivatalt az adó és értékbizonyítvány elkészítése végett, mely beköltözhető és lakott állapotban tartalmazza az ingatlan értékét.

Az önkormányzatok 8 napon belül illetékmentesen kötelesek a bizonyítvány kiállításának eleget tenni.

Főszabály szerint tehát az ingatlan értékét a végrehajtó 6 hónapnál nem régebbi adó és értékbizonyítvány figyelembevételével vagy bármelyik fél kérelmére igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő ingatlanszakértő szakvéleménye alapján állapítja meg.

Akár lakóingatlan, akár nem lakóingatlan került végrehajtás alá, mindkét esetben beszélünk lakott és beköltözhető értékről.

A végrehajtó a becsértéket közli a felekkel és azokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint föld értékesítése esetén a Nemzeti Földalappal is.¹³

A végrehajtási eljárás során több alkalommal is szükséges az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak illetve bejegyzett jogok jogosultjainak értesítése, amely minden esetben a tulajdoni lapon megjelölt címre kerül megkísérlésre. A jogosultak érdeke, hogy a tulajdoni lapon megjelölt cím a valós adatokat tükrözze, változás esetén pedig gondoskodjon annak átvezetéséről. A végrehajtónak nincs jogosultsága arra, hogy az adós adatain kívül az egyéb érdekelttek címe iránt megkereséseket bocsásson ki a hivatalos szervek felé.

¹³ Vht 140. § (2) bekezdés.

A végrehajtási eljárás eredményességének azonban nem lehet akadálya, hogy a végrehajtó felhívását nem tudja kézbesíteni a tulajdoni lapon megjelölt címre, mert az sikertelennek bizonyul. Amennyiben a végrehajtó a kézbesítést igazolhatóan megkísérelte, az eljárás folytatható.

A becsérték megküldésével egyidejűleg a végrehajtó az adóst és a végrehajtást kérőt köteles tájékoztatni a Vht. 52/A §. szerinti részletfizetés lehetőségéről és annak feltételeiről.

A végrehajtó természetes személy adós kérelmére - adótartozás és az adók módjára behajtandó köztartozás kivételével - megállapíthatja a pénztartozás részletekben történő teljesítésének feltételeit, ha az adós vagyontárgyainak felkutatása és lefoglalása iránt intézkedett, és az adós a végrehajtandó követelés egy részét már nem megfizette. A végrehajtó a végrehajtás alá vonható vagyontárggyal nem rendelkező adóst is tájékoztatja a részletfizetés lehetőségeiről és feltételeiről.¹⁴

Természetes személy végrehajtást kérő esetében a részletfizetést legfeljebb 1 évre állapítja meg, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végrehajtást kérő esetében pedig az 500 ezer Ft-ot meg nem haladó összegű pénzkövetelés esetén legfeljebb 1 évre, míg az 500 ezer Ft-ot meghaladó összegű pénzkövetelés esetén legfeljebb 2 évre állapítja meg a részletfizetést.

Előfordulhat, hogy a becsértékkel akár a felek egyike vagy akár a jelzálogjogosult nem ért egyet. Ebben az esetben a becsérték-kieléstől számított 15 napon belül van lehetőség végrehajtási kifogás előterjesztésére, mellyel egyidejűleg letétbe kell helyezni az igazságügyi szakértő díját, a végrehajtási kifogást elbíráló bíróság székhelye szerint illetékes bírósági gazdasági hivatalának letéti számlájára.

A befizetésről szóló igazolást a kifogás előterjesztésekor mellékelni kell, a szakértői díj összegét a 39/2012 (VIII.27.) KIM rendelet határozza meg. A szakértő kirendelését követően a bíróság végzésben állapítja meg az ingatlan becsértékét.

A végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatni köteles az adóst arról, hogy az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmet

¹⁴ Vht. 52/A (1) bekezdés.

terjeszthet elő legkésőbb a becsérték közlés kézhezvételétől számított 15 napon belül a végrehajtást foganatosító bíróságnál.¹⁵

A végrehajtást kérőnek pedig arról nyújt tájékoztatást, hogy az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésére abban az esetben kerülhet sor, ha az erre irányuló kérelmét a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjeszti a végrehajtónál.¹⁶

Fontosnak tartom megjegyezni azon tényt, hogy lakóingatlan esetében a becsérték közlésére csak akkor kerülhet sor, ha az adós a végrehajtó által megállapított Vht. 52/B. § szerinti részletfizetésnek nem tett eleget, ha a részletfizetés megállapításának feltételei fennálltak.

A végrehajtó az adós számára - az 52/A. § (5) bekezdés *b*) pontja szerinti feltételekkel, havi egyenlő összegű részleteket megállapítva - részletfizetést állapít meg, ha megtette az intézkedéseket az adós pénzügyi intézménynél kezelt összegeinek, munkabérének, ingóságainak végrehajtás alá vonása iránt, de azok eredményeként a tartozás teljes összegét nem sikerült behajtani és

a) az 52/A. § alapján még nem került sor korábban részletfizetés engedélyezésére,

b) az adóssal szemben 2 millió Ft-ot meg nem haladó összegű pénzkövetelés behajtására indult végrehajtás vagy pedig 3 millió Ft-ot meg nem haladó összegű pénzkövetelés behajtására indult végrehajtás, de más követelés biztosítására zálogjog is be van jegyezve az adós lakóingatlanára az ingatlan-nyilvántartásba, és

c) a követelés behajtása érdekében az adós lakóingatlanának árverésére lenne szükség.

(2) A részletfizetés engedélyezéséhez a végrehajtást kérő beleegyezésére nincs szükség; a részletfizetés megállapításáról szóló jegyzőkönyvet részére is kézbesíteni kell.

(3) Az adós által teljesített részlet összegébe a tőle levonásra kerülő letiltott összegeket be kell számítani.

(4) A lakóingatlan becsértékének megállapítására és első árverésének kitűzésére csak akkor kerülhet sor, ha az adós a részlet teljesítését elmulasztotta.¹⁷

¹⁵ Vht. 140. § (4) bekezdés.

¹⁶ Vht. 140. § (3) bekezdés.

¹⁷ Vht. 52/B. §

Ha a becsérték megállapítása óta 2 év eltelt és az ingatlant nem lehetett értékesíteni, akkor kérelemre a becsérték újból megállapítható. Erre azonban csak a módosító törvény hatálybalépését - 2012.szeptember 1. - követően megállapított becsértékek esetében kerülhet sor. ¹⁸

Az ezt megelőzően megállapított becsértékekre ez a szabályozás nem alkalmazható.

A rendelkezés célja, hogy az eltúlzott mértékű becsérték megváltoztatható legyen, ez kérelemre történjen, a végrehajtó erről önhatalmúlag nem intézkedhet.

Ilyenkor a végrehajtó az általános szabályok szerint új adó és értékbecslés kiállítására kérelemre megkeresi az ingatlan fekvése szerinti jegyzőt.

9. A zálogjogosult a bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba

Amennyiben az ingatlant ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog terheli, a becsérték-kiállításal egyidejűleg a végrehajtó felhívja a jelzálogjogosultat az eljárásba való bekapcsolódás lehetőségéről, de csak abban az esetben, ha az alapügyben nem a jelzálogjogosult a végrehajtást kéri.

A Vht.-ba e szakasz beillesztése mérőkövet jelentett a végrehajtási eljárás eredményességét illetően, mert ezt megelőzően sok esetben fordult elő, hogy a jelzálogjogosult egyáltalán nem vagy csak később szerzett tudomást a végrehajtási eljárás megindulásáról és az ingatlan elárverezéséről. Ennek eredményeképpen sok esetben nélkül törölték jelzálogjogát, hogy annak jogszerű érvényesítésére lehetőséget biztosítottak volna.

A jelzálogjogosult az értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül terjesztheti elő kérelmét igényének érvényesítésére, melyet a fogatosító bíróságnak címezve a végrehajtónak kell benyújtania.

A végrehajtó a kérelmet - továbbá a becsérték-kiállításal egyidejűleg kiállított igény-bejelentési felhívást és annak a jelzálogjogosult által átvett térivevényének másolatát - haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogatosító bíróságnak, a bíróság a végrehajtási eljárást a Vht. 48. § (2) szerint felfüggeszti.

¹⁸ Vht. 140 § (8) bekezdés.

Amennyiben a jelzálogjogosult e jogával nem él, tudomásul veszi, hogy a jelzálogjogának törlésére egy esetleges eredményes árverést követően sor kerül.

A bíróság a bekapcsolódásról végzéssel dönt vagy engedélyezi a bekapcsolódást és megállapítja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát - ha a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összegszerűsége nem vitatott - vagy elutasítja a bekapcsolódás iránti kérelmet.

A végzésnek tartalmaznia kell a zálogjogosult és az adós adatait, az adóssal szemben folyamatban lévő végrehajtási ügy számát, az eljáró végrehajtó nevét, a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásáról hozott döntését, a zálogjoggal biztosított, a végzés meghozatalakor fennálló követelés összegét, a zálogtárgy adatait, a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés időpontját.

A jogerős végzés végrehajtható okiratnak minősül és a zálogjogosultat a végrehajtást kérő jogai illetik és kötelezettségei terhelik.

A bekapcsolódásos ügy járulékos jellegű, követi az alapeljárás sorsát, ha megszűnik az alapügy, akkor ez az ügy is megszűnik.

10. Az előárverezési jog

Amennyiben a törvény az ingatlanra nézve elővásárlási jogot enged, annak kényszerértékesítése során azt a Vht. alkalmazásában előárverezési jognak kell tekinteni.

Előárverezési jog szerződéssel nem alapítható.

Az előárverezésre jogosultat az árverésen az árverező jogállása illeti meg amennyiben igazolja, hogy az ingatlanra nézve a törvény részére elővásárlási jogot biztosít.

A tulajdonostárs előárverezési jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap bemutatásával igazolhatja. A végrehajtó sem hivatalból, sem pedig kérelemre nem kérhet le tulajdoni lapot a TAKARNET rendszerből az előárverezési jogosultság ellenőrzése céljából továbbá az iratok között rendelkezésre álló tulajdoni lapból sem jogosult azt megállapítani.

Az előárverezési jog jogosultjai is kötelesek regisztrálni az árverési rendszerbe, átutalni az árverési előleg összegét azonban mikor ezt a jogosultságukat igazolják az eljáró végrehajtó felé, aktiválási kérelmüket már előárverezési joggal nyújthatják be.

Amennyiben több előárverezési jog jogosult is részt vesz az árverésen, közöttük sem rangsor sem pedig sorrend nem érvényesül.

Ha az egyik előárverezésre jogosult tesz vételi ajánlatot, egy másik előárverezési jogosult annál csak magasabb vételi ajánlatot tehet.

A tulajdonostársakat lakóingatlan esetén nem illeti meg az előárverezési jog az ingatlan árverésen kívül, árverési vétel hatályával történő értékesítése során.

Az önkormányzatoknak kizárólag lakóingatlanok esetében áll fenn elővásárlási joga, üzlethelységek és egyéb ingatlanok esetében nem.

Az önkormányzatot nem illeti meg azonban lakóingatlan esetén sem az elővásárlási jog az árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő értékesítés esetén, valamint a lakóingatlan közös tulajdon megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.

Általánosságban kijelenthető, hogy az önkormányzatok ritkán élnek előárverezési jogukkal.

11. Értékesítési korlátok

Három esetkört különböztetünk meg amikor az ingatlan értékesítésről a foglalás ellenére egyáltalán nem vagy csak bizonyos korlátok között lehet intézkedni.

11.1. Kisajátítási eljárás

Ha az ingatlanra kisajátítási eljárás megindulásának ténye van bejegyezve, lefoglalt ingatlan végrehajtási értékesítése és becsértékének megállapítása iránt nem lehet intézkedni.

11.2. Közfoglalkoztatási programban használt ingatlan

Ha az ingatlan közfoglalkoztatáshoz nyújtható támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott közfoglalkoztatásra használt ingatlan, becsértékének megállapításáról csak a támogatási időszak befejezése után lehet intézkedni.

11.3. Bűnügyi zárlattal terhelt ingatlan

- Ha az ingatlan nem pénzfizetésre irányuló bűnügyi követelést vagy ilyen polgári jogi igényt, illetve ilyen vagyonekobbzást biztosító bűnügyi zárlat tényével terhelt, az ingatlan értékesítése iránt a bűnügyi zárlat tényének törlését követően lehet intézkedni.¹⁹
- Ha az ingatlan pénzfizetésre irányuló bűnügyi követelést vagy ilyen polgári jogi igényt, illetve ilyen vagyonekobbzást biztosító bűnügyi zárlat tényével terhelt és a bűnügyi zárlat bejegyzésére a végrehajtási jogot követően került sor, az ingatlan értékesítése iránt lehet intézkedni.

Sikeres értékesítést követően az adósnak visszajáró összeget a bűnügyi zárlat jogosultja részére nem lehet kiutalni, azt a végrehajtó letéti számláján kell kezelni.²⁰

- Ha az ingatlan pénzfizetésre irányuló bűnügyi követelést vagy ilyen polgári jogi igényt, illetve ilyen vagyonekobbzást biztosító bűnügyi zárlat tényével terhelt, és a bűnügyi zárlat bejegyzésére a végrehajtásim jogot megelőzően került sor, az ingatlan értékesítése iránt kizárólag abban az esetben lehet intézkedni, ha a végrehajtási jog, a bűnügyi zárlat ténye jogosultjainak a követeléseit és a végrehajtási költségek várhatóan megtérülnek. Sikeres értékesítést követően a bűnügyi zárlattal biztosított összeget a jogosult részére nem lehet kiutalni, azt a letéti számlán kell kezelni.²¹

Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a bűnügyi zárlat ténye, ha a bűnügyi zárlat tényével terhelt ingatlan értékesítése iránt a Vht. 139. § (5)-(7) bekezdése alapján lehet intézkedni.

¹⁹ Vht. 139. § (5) bekezdés.

²⁰ Vht. 139. § (6) bekezdés.

²¹ Vht. 139. § (7) bekezdés.

12. Az ingatlanárverés

Az ingatlan értékesítésének fő módja mindig az árverés volt.

A Vht. korábban lehetővé tette a végrehajtást kérő kérésére nyilvános pályázat útján történő értékesítést is, de ezt a szabályozást 2009. január 1. követően hatályon kívül helyezték.

Az ingatlanárverésre kizárólag - mező és erdőgazdasági hasznosítású földek kivételével - elektronikus úton kerülhet sor.

Főszabály szerint az ingatlant beköltözhetően kell árverezni.

Amennyiben egy ingatlan beköltözhetően kerül árverésre, az adósnak a sikeres árverést követően nem marad érvényes jogcíme az ingatlan használatára, azt el kell hagynia.

Ha önként eleget tesz kiköltözési kötelezettségének, megkíméli magát azon kellemetlenségtől, amikor a végrehajtó az árverési vevő kérelmére karhatalommal történő kilakoltatást fogatosít.

Kivételes esetekben kerülhet sor a lakottan történő értékesítésre, az alábbiak szerint:

- ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, kivéve, ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő árverésben állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor,
- ha abban - a 137. § (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve - haszonélvező lakik,
- ha az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanban nem az adós tulajdonostárs lakik,
- ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérőm esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy
- ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért,
- ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve, ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban való értékesítésben állapodott meg.²²

²² Vht. 141. § (3) bekezdés.

A haszonélvezeti jog abban az esetben is lakottságot jelent, ha a haszonélvező nem lakik az ingatlanban.

Közös tulajdonban álló ingatlan illetőségének pénztartozás miatt történő árverezése esetén szükséges annak vizsgálata, hogy az ingatlan ténylegesen lakott-e, azaz a nem adós tulajdonostársak életvitelszerűen az ingatlanban tartózkodnak-e.²³

12.1. Árverési hirdetemény

Az ingatlanárverést a végrehajtó árverési hirdetménnyel tűzi ki, melyet kézbesít (postán, hivatali kapun, VIEKR-n) a feleknek, és akiknek az ingatlanra vonatkozóan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, az ingatlan fekvése szerinti település jegyzőjének valamint az ingatlanügyi hatóságnak valamint a kar által üzemeltetett elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában is közzé kell tenni.

A kézbesítés mellett az árverési hirdetményt ki kell függeszteni a bíróság hirdető tábláján, az ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal, a főpolgármesteri hivatal hirdetőtábláján valamint az ingatlanügyi hatóság hirdetőtábláján.

Az árverési hirdetmény kötelező tartalmi elemei:

- a végrehajtó neve, hivatali helységének címe, telefonszáma, letéti számlájának száma,
- a felek neve, a főkövetelések jogcíme és összege,
- az ingatlan-nyilvántartás adatai, mint a helyrajzi szám, művelési ág, tulajdonos, és a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcíme és időtartama
- az ingatlan tartozékait, jellemzői sajátosságait,
- az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban való értékesítését,
- az ingatlan kikiáltási árát,
- az árverési előleg összegét,
- a legalacsonyabb vételi ajánlat összegét valamint azt, hogy a lakóingatlan fekvése szerinti önkormányzatnak vagy tulajdonostársnak van-e előárverezési joga,
- az árverés kezdő és befejező időpontját, az ingatlan megtekintésének időpontját,
- a licitküszöb összegét,

²³ EBH 2142/2010

- tájékoztatást az árvezőkre vonatkozó törvényi rendelkezésekről, az elektronikus ajánlattétel feltételeiről és lejártaáról, a vételár megfizetéséről, a második árverés tartásáról szóló tájékoztatás az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában érhető el.²⁴

Általánosságban az ingatlan megtekintése külső szemrevételezéssel, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban történik.

A végrehajtónak sem törvényi kötelezettsége, sem pedig kapacitása nincs arra, hogy az ingatlanokat megmutassa az érdeklődőknek. Az ott lakó személyek sem kötelesek beengedni arra hivatkozással sem az érdeklődőket, hogy az ingatlan árverésre van kitűzve.

Kivételt képeznek azok az ingatlanok, melyek tulajdonosa a Magyar Állam, mert a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő vagy a Maradvány Hasznosító Zrt. területileg illetékes Igazgatóságánál vannak az ingatlan kulcsai. Az Igazgatóság erre a célra kijelölt munkatársai pedig előzetes egyeztetést követően a megtekintést biztosítják, amelynek pontos időpontja az árverés kitűzésekor felrögzítésre kerül az árverési hirdetésre.

12.2. Elektronikus árverés

Aki elektronikus árverésen részt kíván venni, előzetesen regisztrálnia kell valamely végrehajtó irodában az elektronikus árverési rendszerbe (továbbiakban EÁR) egyszeri 6.000 Ft befizetése mellett, melyről a végrehajtó végrehajtási bevételi bizonylatot állít ki.

Bármely személy vagy szervezet kérheti felvételét, aki az EÁR rendszer árvezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta.

Többen is kérhetik felvételüket, de a tulajdonszerzési arányt meg kell jelölniük.

Az együttesen bejegyzett személyeknek, szervezeteknek és a tulajdonszerzési aránynak a megváltoztatására csak az első ajánlattétel előtt van lehetőség.

Magánszemélyek esetében szükséges bemutatni a személyazonosság igazolására szolgáló okiratot, lakcímkártyát valamint az adóazonosítót tartalmazó hatósági igazolványt.

²⁴ Vht. 143. § (1) bekezdés.

A végrehajtó ellenőrzi az adatok valóságát és a személyazonosság, állampolgárság, lakóhely igazolására bemutatott okirat érvényességét a JÜB rendszer személy és okmány ellenőrzés menüpont alatt.

Cégek esetében a regisztrációhoz szükséges bemutatni cégkivonatot, aláírási címpéldányt, a képviselőre jogosult személyi okmányait illetve cégen kívüli szervezet esetén a nyilvántartást vezető szervezet igazolása a nyilvántartásba vételről.

Az árverési rendszerbe történő regisztráció meghatalmazott útján is történhet, ha a meghatalmazás tartalmazza a meghatalmazó személyi azonosító okmányának, lakcímkártyájának számát, adóazonosító jelét valamint a meghatalmazott azonosításra alkalmas okmányainak számát.

A végrehajtó megtagadja az árverés rendszerbe történő regisztrációt, ha az adatokat a regisztrálni kívánó személy, szervezet nem szolgáltatja vagy kétség merül fel a személyazonossággal kapcsolatban.

Az árverező a regisztráció során felhasználói nevet kap és az általa beállított jelszóval felhasználóvá válik, aláírásával pedig elfogadja a felhasználási szabályzatot.

A regisztráció mindaddig érvényes, amíg a felhasználó nem kéri törlését az árverési rendszerből illetve az árverési rendszer működik.

Az árverező mindaddig nem törölhető, amíg közzétett ajánlata van.

Amennyiben a felhasználó adataiban változás áll be, a felhasználási szerződését bármely végrehajtó irodában 3.000 ft megfizetése mellett módosíthatja.

Az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokat a 27/2008. (XII.10.) IRM rendelet tartalmazza.

Az árverésen való részvétel két konjunktív feltételt tartalmaz:

- az ajánlattevőnek át kell utalnia a hirdetményben megjelölt végrehajtói letéti számlájára a 10 % árverési előleget,
- aktiválási kérelmet kell benyújtania az árverési rendszeren keresztül.

Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói név és jelszó aktiválásának az is feltétele, hogy az ingatlanszerzési engedélyt a végrehajtónak bemutassa.

Az árverési hirdetéssel egyidejűleg a végrehajtó legalább két digitális fénykép feltöltésére köteles az elektronikus árverési rendszerbe az árverésre kerülő vagyontárgyról.

Ha a végrehajtóhoz az árverési előleg összege valamint az aktiválási kérelem megérkezik, a rendszeren keresztül visszaigazolja az árverésen való részvétel lehetőségét a felhasználó számára.

Az árverés az árverési hirdetés az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában történő közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott 8 - 20 óra közé kell esnie.

Az árverés első szakasza az árverési hirdetés közzétételét követő 20. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. Ha az első szakaszban érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés nem lép a következő szakaszába. Ha az árverés első szakaszának befejezését megelőző öt percen belül érvényes vételi ajánlat érkezik, az első szakasz időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik.

Ha az árverés első szakaszában nem érkezik érvényes vételi ajánlat, a rendszer automatikusan továbblép az árverés következő szakaszába, amely az árverési hirdetés közzétételét követő 40. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart.

Ha a második szakaszban érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés nem lép a következő szakaszába. Ha az árverés második szakaszának befejezését megelőző öt percen belül érvényes vételi ajánlat érkezik, a második szakasz időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik.

Ha az árverés második szakaszában nem érkezik érvényes vételi ajánlat, a rendszer automatikusan továbblép az árverés következő szakaszába, amely az árverési hirdetés közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. Ha az árverés harmadik szakaszának befejezését megelőző öt percen belül érvényes vételi ajánlat érkezik, a harmadik szakasz időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik.

12.3. Tulajdonszerzési korlátok

Az árverező személyesen vagy megbízottja, vagy képviselője útján árverezhet.

Az árverésen sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem árverezhet, aki az árverező képviselőjében sem járhat el, és a dolgot árvereztetéssel közvetve sem szerezheti meg

- végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtó-jelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja,
- az a jogi személy gazdasági társaság, amelyben az előző pontban megjelölt személy vagy szervezet többségi befolyással rendelkezik,
- az ügyben eljáró végrehajtónak, végrehajtó-helyettesnek, és a végrehajtó iroda tagjának, valamint a végrehajtó iroda alkalmazottjának közeli hozzátartozója és élettársa,
- az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és
- az adós.²⁵

Nem minősül kizártnak az árverezésből az a személy vagy szervezet, ha a dolog megszerzésére végrehajtást kérői vagy tulajdonostársi jogállása miatt van jogosultsága, vagy ha külön törvény biztosít számára az ingóság eladása esetén elővásárlási jogot.

A perfeljegyzést követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a per, illetve a büntetőeljárás befejezésének eredményétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.²⁶

Ezt a tényt árverési hirdetményre célszerű feltüntetni a későbbi, ezen a hiányosságra vonatkozó jogorvoslati kérelmek megelőzése céljából.

12.4. Érvényes vételi ajánlat

Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.

Az ingatlanra (lakóingatlan kivételével) az árverés az első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának, második szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának, harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

²⁵ Vht. 123. § (2) bekezdés.

²⁶ Inyvtv. vhr. 29. § (2) bekezdés.

Lakóingatlanra az árverés első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának, második szakaszában legalább a kikiáltási ár 80%-ának, harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának, mindhárom szakaszában fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.

Lakóingatlannak minősül a végrehajtási eljárásban:

- a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzátartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki,
- az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzátartozó föld együttesét.²⁷

Az árverés nyertese az lesz, aki a legmagasabb vételi ajánlatot tette.

12.5. Sikeres ingatlan árverés

Sikeres árverés esetén az eljáró végrehajtó a rendszerüzenetben felhívja a legmagasabb ajánlatot tevő felet, hogy jelenjen meg a végrehajtó irodájában az árverési jegyzőkönyv aláírása végett.

Tájékoztatni kell a vevőt arról is, hogy amennyiben nem jelenik meg az előírt határidőn belül a végrehajtó irodában, a végrehajtó az árverést sikertelennek nyilvánítja és a vevő az általa fizetett előleget elveszíti.

Amennyiben az árverésre több árverező kérte aktivációját és utalta át az árverési előleget, a nem nyertes árverezőknél - kérelem hiányában - az árverés végét követően a végrehajtó visszautalja az árverési előlegek összegét. A nyertes árverező árverési előlege nem jár vissza, azt a vételárba be kell számítani.

A végrehajtó az árverési jegyzőkönyvet a felügyelő szerv által rendszeresített biztonsági papírra készíti el, körbélyegzőjével és szárazbélyegzőjével ellátva.²⁸

²⁷ Vht. 147. § (4) bekezdés.

²⁸1/2002. (I.17.) IM rendelet a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről 29/A §.

A biztonsági papír sorszámmal és védelmi elemekkel ellátott papírlap.

A jegyzőkönyvet 4 példányban kell elkészíteni, melyből két példány az ingatlanügyi hatóságnak, egy példány az árverési vevőnek kell megküldeni egy példányt a végrehajtási ügy iratai közt kell elhelyezni.

Az árverési jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- az ingatlan-nyilvántartás adatait,
- lakott vagy beköltözhető állapotban történt értékesítését,
- a kikiáltási árat,
- a legalacsonyabb vételi ajánlat összegére mely szabályok vonatkoznak,
- az árverési vételárat
- az árverési vevő nevét, személyi azonosító adatait, lakóhelyét illetve székhelyét.

Az árverési jegyzőkönyv tartalmazza továbbá, hogy az EÁR rendszer a hirdetmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig, hány százalékban - nem lehet kevesebb, mint 90 % - volt elérhető a felhasználók számára. A közzétételi időtartam mértékének hitelességét az elektronikus árverési rendszer biztosítja és tanúsítja.

Az árverési vevő köteles az árverési előleg és az árverési vételár közti különbözetet, az árverési jegyzőkönyv aláírását követő 15 napon belül megfizetni.

A végrehajtó a vételár megfizetésére 2 hónap halasztást engedélyezhet, ha azt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény a vevő számára indokolttá teszi.

Ha a vevő vételár-hátralékot határidőn belül nem fizeti meg előlegét elveszíti, továbbá az újabb árverésen nem licitálhat, valamint ha az újabb árverésen alacsonyabb összegben kerül értékesítésre az ingatlan, mint amennyiért ő az előző árverésen megnyerte, 15 napon belül köteles a különbözetet megfizetni.

Ha a végrehajtást kérő is részt vesz az árverésen az árverési előleget neki is meg kell fizetnie. Ha ő lesz az árverés nyertese, akkor a vételárhátralék azon részét visszatarthatja, amely a követelése kielégítéséhez szükséges.

Ha az ingatlanra jelzálogjog van bejegyezve, az árverési vevő megállapodhat hitelezővel, hogy a jelzálogjog az ingatlanon továbbra is fennmarad. Ha az árverési vevő a végrehajtónak a megállapodást igazolja, a vételár azon részét visszatarthatja, mely a jelzálogos hitelező követelésének kielégítéséhez szükséges.

Az árverési jegyzőkönyv árverési vevő által is aláírt másolatát a végrehajtó megküldi a feleknek és azoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozóan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

Az árverés jogerős, ha nem éltek jogorvoslattal, ha a jogorvoslatot a bíróság jogerősen elutasította, a kifogást visszavonták vagy a kifogásról lemondtak.

Ha az árverési vevő a teljes vételárat megfizette és az árveréstől számított 30 nap eltelt a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyvet az ingatlanügyi hatóságnak a tulajdonjog bejegyzése végett.

Az árverési vevőnek az 1990. évi XCIII. tv 18. § alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabásához adat bejelentési kötelezettsége áll fent, ezért az erre a célra az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatvány (B400 NAV adatlap) egy kitöltött példányát a végrehajtónál adhatja le 30 napon belül vagy azt az ingatlanügyi hatóság hiánypótlási felhívására köteles csatolni. Ennek elmulasztása a tulajdonjog bejegyzési megkeresés elutasítását vonja maga után.

Az ingatlan után fizetendő adók és más köztartozások az árverési vevőt az árverés napjától terhelik, míg más tartozások, mint pl. a közös költség, közüzemi díjak csak a birtokba lépést követően.

Az ingatlan után járó bérösszeg (haszonbérleti díj) az árverési vevőt az árverés utáni legközelebbi esedékességi időponttól illeti, feltéve hogy az árverési vevő a bérlőt (haszonbérlőt) előre értesítette.

A jogszabály tehát a vevő kötelességévé teszi a tulajdonjogban bekövetkezett változás bejelentését és igazolását a bérlő (haszonbérlő) felé. Amennyiben ezt elmulasztja, vagy az értesítéssel késedelmeskedik, jogszerűen nem tarthat igényt a mulasztásából fakadó kárának megtérítésére.

12.6. Birtokba adás

Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek főszabály szerint az árveréstől számított 30. napig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni.

Ha a végrehajtó a vételár megfizetésére hosszabb határidőt adott, akkor addig az időpontig kell elhagyniuk az ingatlant.

Ha az árverést jogorvoslással támadták, akkor az ezt elbíráló határozat jogerőre emelkedését követő 15. napig kell önként kiköltözniük.

A végrehajtást foganatosító bíróság az adós - a becsérték közlés kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjesztett - kérelmére a lakóingatlan elhagyására egyszeri, maximum 6 hónapig terjedő halasztást adhat, ha az adósnak egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van és a végrehajtást megelőző 6 hónapban is ebben volt, és az adós lehelyezését ideiglenesen nem tudja biztosítani. Nincs helye halasztásnak, ha az adóst az eljárás során rendbírsággal sújtották, vagy kérelmére a bíróság legalább 6 hónapra a halasztásra is okot adó körülmény miatt a végrehajtást felfüggesztette.²⁹

A birtokba adás történhet az ingatlan kulcsainak átadásával, illetőleg a tényleges, helyszínen történő birtokba adással is. Amennyiben a vevő ragaszkodik a tényleges átadáshoz, a beköltözhetően és 1/1 tulajdoni hányadban árverezett ingatlanok esetében, úgy attól az eljáró végrehajtó nem zárkozhat el.

Az ingatlan elhagyásával egy időben az adós köteles gondoskodni ingóságainak elszállíttatásáról is, azaz az ingatlant üres, beköltözhető állapotban kell a vevő részére átadni. A gyakorlatban sokszor jelent gondot, hogy az adós jelentősen megrongálja az ingatlant (leszereli a csapokat, radiátorokat, beltéri ajtókat), legtöbbször ennek bizonyítása érdekében sem mellékes, hogy a végrehajtó jelen van-e a birtokbaadásnál.

Ha az adós határidőben nem költözött ki az ingatlanból, akkor az árverési vevő a kiköltözési határidő lejártát követő 15. napig kérelmezheti az ingatlan kiürítését.

Ha az árverési vevő határidőben kérelmezi, a végrehajtó 8 napon belül köteles értesíteni a lakóingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt arról, hogy az árverési vevő az ingatlan kiürítésére irányuló kérelmet terjesztett elő. A jegyzői értesítéstől számított hatvan nap eltelté után tud a végrehajtó intézkedni az ingatlan kiürítése iránt.

²⁹ Vht 154/A . § (4) bekezdés.

Fontos megjegyezni, hogy figyelembe kell venni a kilakoltatási moratóriumot, kivéve ha a kötelezett cég vagy, az adós ellen korábban rendbírság került kiszabásra.

Az árverési vevőt az ingatlan kiürítése során a végrehajtást kérő jogai illetik és kötelezettségei terhelik. Az adós természetesen nincs elzárva a lehetőségtől, hogy az árverési vevőnek önként átadja az ingatlant.

Ha kiköltözési kötelezettségének határidőben eleget tett és ingóságaitól kiürítve az ingatlant az árverési vevőnek átadta, akkor az ingatlan kiürítését, de legkésőbb a kiköltözési határidő lejártát követő 8 napon belül előterjesztett kérelmére megilleti az árverési vételárhoz igazodó %-ban meghatározott összeg az alábbiak szerint:

- 5 millió forintot el nem érő vételár esetén annak 1 %-nak,
- 5 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 50 000 ft és az 5 millió forint feletti rész 0,5 %-nak,
- 10 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 75 000 ft és a 10 millió forint feletti rész 0,25 %-nak megfelelő összeg.³⁰

12.7. Sikertelen első árverés

Az árverés az alábbiak szerint minősül sikertelennek:

- ha az árverési rendszerben nem tettek vételi ajánlatot,
- ha tettek ugyan ajánlatot, de az nem éri el a kikiáltási árat,
- ha az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írta alá,
- ha a vevő a határidőn belül az árverési vételár-különbözetet nem fizette meg
- ha az árverés nem szabályszerűen került kitűzésre.

A végrehajtó sikertelen árverési jegyzőkönyvet készít, melyben tájékoztatást nyújt a későbbi kitűzésről.

12.8. Második árverés kitűzése

Az első árverés szabályai szerint második árverést kell kitűzni, ha árverési vevő a vételárat nem fizette meg vagy az árverés nem szabályszerűen került kitűzésre. A második árverésen az első

³⁰ Vht. 154/B. § (1) bekezdés.

árverésen legmagasabb ajánlatot tett, de a vételár megfizetését elmulasztó árverező nem árverezhet.

Nem kell megtartani a második árverést, ha az első árverés vevője az árverési jegyzőkönyvet aláírta továbbá kifizette a teljes vételárat és az újabb árverés kitűzésének költségeit. Ezt mindaddig megteheti, amíg a licitnaplóban nem tesznek ajánlatot. A vételár megfizetését a végrehajtó haladéktalanul rögzíti a licitnaplóba és a licitnaplót lezárja. A vevő ebben az esetben már nem számíthatja be az árverésre megfizetett előleget, azaz ezt is köteles megfizetni a végrehajtónak. Ezen rendelkezés egybevág azzal a rendelkezéssel, hogy amennyiben a vevő határidőben nem fizet, úgy az általa befizetett előleget elveszíti, és azzal a behajtott összeg nő, ezáltal nagyobb esélyt biztosítva arra, hogy a végrehajtást kérők követeléseit megtérüljenek.

Abban az esetben, ha az első árverés azért minősül sikertelennek, mert volt ugyan sikeresen licitáló vevő az ingatlanra, de a vételárat a jogszabályban előírt vagy a végrehajtó által meghatározott határidőn belül nem fizette meg, továbbá a második árverés megkezdése előtt sem tett erre lépéseket, úgy már nincs esélye megszerezni az ingatlant. A Vht. ugyanis konkrét rendelkezéseket tartalmaz erre az esetre nézve: amennyiben az első árverés a fenti okból minősül eredménytelennek, úgy a korábbi árverési vevő már nem vehet részt a második árverésen licitáló félként.

Továbbá jelentős a korábbiakban más ismertetett azon szankció is, hogy ha a második árverésen az ingatlan kevesebb vételárért kel el, mint az első árverésen, a két összeg közti különbözetet is viselnie kell.

Amennyiben ennek a kötelezettségének a végrehajtó felhívásától számított 15 napon belül önként nem tesz eleget, a végrehajtó az iratokat betérjeszti a foganatosító bírósághoz, a bíróság pedig végzésben kötelezi, hogy fizesse meg azt az összeget, amellyel kevesebbet kelt el az ingatlan a második árverésen.

12.9. Folyamatos árverezés iránti hirdetmény

Ha az első árverés a Vht. 155 § (1) bek. a) vagy b) pontja alapján sikertelen volt, vagy a második árverés is sikertelen volt, a végrehajtó a sikertelen árverést követő 15 napon belül közzéteszi a folyamatos árverezési hirdetményt az árverési hirdetmények elektronikus nyilvántartásában. Ekkor

az árverés mindaddig szünetel amíg nem érkezik vételi ajánlat vagy a végrehajtást kérő a hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap elteltével újabb árverés kitűzését nem kéri.

Folyamatos árverési hirdetmény esetében az aktiválási kérelem előterjesztésével egyidejűleg a vételi ajánlat összegét is meg kell jelölni, továbbá az árverési előleg összegét is meg kell fizetni a jelzett letéti számlaszámra.

Ha az újabb árverés kitűzését a végrehajtást kérő kéri, a végrehajtó 15 napon belül köteles a végrehajtást kérő kérésének eleget tenni.

Az újabb árverés kitűzésére az első árverés szabályait kell alkalmazni.

Fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén, ha a folyamatos árverési hirdetmény közzététele óta egy év eltelt és az ingatlan nem került értékesítésre, a végrehajtó az újabb árverést úgy tűzi ki, hogy a lakóingatlanra az árverés mindhárom szakaszában legalább kikiáltási ár 90 %-nak megfelelő vételi ajánlat tehető.

A végrehajtó az aktiválással egyidejűleg intézkedik továbbá az ingatlanárverési hirdetménynek közhírré tételével kapcsolatban az általános szabályok szerint.

Amennyiben az ingatlanra 5 év elteltével sem tesznek vételi ajánlatot, a hirdetmény törölhető a Vht. 160. §. (3) bekezdése szerint.

12.10. Az ingatlan árverésen kívüli eladása

A végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára, az általuk meghatározott személy részére, az általuk megállapított becsértéken, árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el.³¹

Ha a becsérték minden követelést fedez, akkor nem kell a végrehajtást kérő (k) hozzájárulása.

Ha az ingatlanra a licitnaplóban már tettek közzé vételi ajánlatot, akkor kerülhet sor az ingatlan árverésen kívüli eladására, ha az ár magasabb a licitnaplóban közzétettnél. (kivéve, ha fedezi a teljes követelést)

Ha az ingatlanra vonatkozóan más érdekeltnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga van, az árverésen kívüli eladáshoz az ő hozzájárulása is szükséges.

³¹ Vht. 157. § (1) bekezdés.

Ilyen eset például ha az adós résztulajdonnal rendelkezik egy ingatlanban, akkor a többi tulajdonosnak elővásárlási joga van. Kiemelendő tény, hogy ezen szerzés során elővásárlási jogát gyakorolni nem tudja, viszont ha nem adja hozzájárulását az ingatlan ilyen módon történő értékesítéséhez, akkor az ezt követően kiírt árverésen gyakorolhatja előárverezési jogát.

Árverésen kívüli eladás esetén a jegyzőkönyv elkészítésére az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, elkészíteni biztonsági papírra kell és továbbítani szükséges az ingatlanügyi hatóságnak.

A gyakorlat azt mutatja, hogy abban az esetben kerül sor az ingatlannak az árverésen kívüli értékesítésére, ha az ingatlan forgalomképesség szempontjából jelentős értékkel bír, és olyan vevő kívánja megszerezni, aki a végrehajtó által megállapított becsértéknél nagyobb összeget kínál érte, azonban az árverést szeretné elkerülni egy esetleges licitháború miatt.

12.11. Közös tulajdonban lévő ingatlan árverése

A Vht. ezen cím alatt két esetkört szabályoz.

Az egyik esetben az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanra nem valamennyi tulajdonostárral szemben van végrehajtás, így csak résztulajdon kerül árverésre kitűzésre.

A másik esetkör, amikor az ingatlan közös tulajdonát - bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján - árveréssel kell megszüntetni.

Osztatlan közös tulajdon árverése esetén főszabályként csak az adós tulajdoni hányada tűzhető ki árverésre. Azonban a nem adós tulajdonostársak is kérhetik az árverés kitűzéséig a végrehajtó által jegyzőkönyvbe foglalt kérelemben vagy közjegyzői okiratban, hogy az egész ingatlan kerüljön árverésre.

A korábbi szabályozás szerint a tulajdonostársakat nem illette meg elővásárlási jog, a jelenlegi szabályozás szerint azonban igen.

Az ingatlanra az adós kivételével bármely tulajdonostárs is árverezhet.

Az árverező tulajdonostárs a tulajdoni hányadának megfelelően arányosan csökkentett előleget köteles letétbe helyezni, és ha az ingatlant megvette, nem kell megfizetnie a vételárnak azon részét, amely az ő tulajdoni hányadára esik.

A tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértéknél alacsonyabb áron árverezni.

A tulajdonostárs tulajdoni hányadának értékesítéséből befolyt összegből a végrehajtó levonja az értékesítésnek a tulajdoni hányadra eső, külön jogszabályban meghatározott költségét.³²

A közös tulajdon elsősorban természetben kell megosztani. Ha más módon nem osztható meg vagy a természetbeni megosztás értékcsökkenéssel járna, a közös tulajdon tárgyát értékesíteni kell, és a vételár kerül megfelelően felosztásra a tulajdonostársak között.

Az árverés útján való értékesítésnél a bíróság határozza meg ítéletben a legkisebb vételárát.

A bíróság a végrehajtást nem a meghatározott cselekmény végrehajtására, hanem a pénzkövetelés végrehajtására rendszeresített végrehajtási lapon rendeli el bármely tulajdonostárs kérelmére.

A végrehajtást elrendelő bíróság állapítja meg az ingatlan becsértékét, és azt a Vht. 140. § (8) bekezdésének alkalmazásával az első árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételéig bármelyik tulajdonostárs kérelmére módosíthatja.

Az első árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét követően a végrehajtó a Vht. 140. § (8) bekezdése szerint módosítja az ingatlan becsértékét bármelyik tulajdonostárs kérelmére.

A végrehajtási lapon tartalmaznia kell az ingatlan legkisebb vételárát, a vételár felosztásának módját és a végrehajtási költségek viselésének arányát a felek között.

Az ingatlanra bármely tulajdonostárs is árverezhet, tehát az adós is.

A közös tulajdon megszüntetése miatti árverésnél sajátos szabály, hogy mivel ebben az esetben egyik fél sem minősül adósnak vagy hitelezőnek, ezért minden tulajdonostárs részt vehet lehetséges árverési vevőként az árverésen, azaz licitálhat az ingatlanra.

³² Vht. 161. § (3) bekezdés.

12.12. Mező és erdőgazdasági földek értékesítése

A földek árverés útján történő értékesítését nem a végrehajtó, hanem a megyeszékhely szerinti járási hivatalok folytatják le.

Mező és erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.³³

A végrehajtó az értékesítés feltételeinek bekövetkeztétől számított 30 napon belül megkeresi a föld fekvése szerint illetékes megyeszékhely szerinti járási hivatalt az árverés kitűzésére és lefolytatására.

A Járási Hivatal a végrehajtó megkeresése alapján árverési hirdetményt készít 60-90 nap közötti időpontra tűzve.

Ezen árverésekre az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni, személyes árverést tartanak - ha mindenki hozzájárul az árverésről kép és hangfelvétel készül - ahol a kikiáltó ellenőrzi az árverésen való részvételi jogosultságot.

Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

- külföldi természetes személy
- az államon kívüli más állam
- jogi személy (törvényi kivételekkel)
- belföldi természetes személy és tagállami állampolgár, ha a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt földdel haladná meg az 1 hektárt. (kivéve a földműves, ott 300 hektár)³⁴

A halastó nem esik e törvény hatálya alá.

³³A mező és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény. 5. §.

³⁴A mező és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény.

Árverésen kívüli eladásnak, végrehajtást kérő által történő átvételnek nincs helye, elővásárlási jog gyakorolható.

A járási hivatalok sikeres árverés esetén a teljes vételárat átutalják a megkereső végrehajtónak, aki intézkedik annak elszámolásáról vagy felosztásáról.

Kétszeri sikertelen árverés esetén a járási hivatalok visszaadják az ügyet a megkereső végrehajtónak, aki közzéteszi a folyamatos árverések nyilvántartásában.

Azonban ezen földekre csak írásban tehető vételi ajánlat a végrehajtó felé, aki a vételi ajánlatra tekintettel megkeresi az illetékes járási hivatalt árverés kitűzése végett.

13. A végrehajtás során befolyt összeg kifizetése

A kifizetés pénzneme a kifizetés napján érvényes, a végrehajtói letéti számlát kezelő pénzügyi intézmény által jegyzett devizavételi árfolyam figyelembevételével történik.

A végrehajtást kérőnek járó összeget a végrehajtható okiratban foglalt pénznemben kell kifizetni, az adósnak kifizetendő összeget forintban kell teljesíteni (kivéve a lefoglalt külföldi pénzt)

13.1. Felosztási terv

Ha a végrehajtás alá vont vagyontárgyból befolyt összeg nem fedezi a végrehajtás során behajtani kívánt valamennyi követelést, a végrehajtó a végrehajtás során történő értékesítésnek a jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül felosztási tervet készít, és azt megküldi a feleknek és egyúttal tájékoztatja őket a felosztási tervben foglaltakkal szemben benyújtható jogorvoslat lehetőségéről.³⁵

Ha a befolyt vételárat egy eljárásban kell elszámolni, nincs helye a felosztási terv készítésének.

Felosztási tervet tehát csak abban az esetben kell készíteni, ha az adós ellen több végrehajtási eljárás van folyamatban és a befolyt vételár nem fedez minden követelést maradéktalanul.

³⁵Vht. 171. § (1) bekezdés.

Ingtalan árverésből befolyt vételárat azon végrehajtási ügyekben lehet felosztani, amelyek az árverési hirdetményen szerepeltek, vagy amelyek tekintetében a végrehajtható okirat az árverésen kívüli értékesítést megelőzően megérkeztek és a költségelőleg megfizetésre került.

A később elrendelt végrehajtások jogosultjai az előbbi végrehajtást kérők követeléseinek kielégítését követően, a fennmaradó összegből részesülhetnek.

A felosztási terv ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást lehet előterjeszteni a végrehajtást fogantató bíróságnál, a bíróság a végrehajtási kifogásról végzésben dönt.

Ha a kifogásnak helyt ad, a felosztási tervet megsemmisíti, vagy ha minden adat rendelkezésre áll a felosztási tervet megváltoztatja.

A bíróság a felosztási terv végrehajtási kifogással nem érintett részét is megváltoztathatja, ha abban elírás vagy számítási hiba van, illetve ha a végrehajtó nem a jogszabálynak megfelelően készítette el.

Ha a végrehajtás alá vont ingatlant a Nemzeti Eszközkezelő vásárolta meg, és a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező jogosultak követelésének kielégítését követően marad fenn összeg, ami kifizetésre kerül a végrehajtó részére, úgy azt a végrehajtó azon követelések között osztja fel, amelyek tekintetében a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Hasonló a szabály, ha az ingatlan kisajátításra kerül.

Ebben az esetben a kisajátítás összegét nem a tulajdonos (adós) hanem a végrehajtó számlájára kell átutalni.

Ha az ingatlanra több végrehajtási jog van bejegyezve, a kártalanítást az ingatlanra korábban árverést tűző végrehajtónak, ennek hiányában annak a végrehajtónak kell megfizetni, aki által a lefolytatott végrehajtási eljárásban a legkorábban került bejegyzésre a végrehajtási jog.³⁶

A végrehajtó pedig azokat a követeléseket elégíti ki, amelyek tekintetében a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba - a kisajátítás tényének feljegyzése előtt - bejegyezték.

³⁶ A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 8. § (5) bekezdés

13.2. Végrehajtási költségek elsőbbsége

A végrehajtás során befolyt összegből mindenképp a végrehajtási költséget - az eljárás kezdeményezésével, elrendelésével, és foganatosításával felmerült költséget - és abból elsősorban a meg nem fizetett végrehajtási illetéket, és az előlegzésre kötelezett szerv által előlegzett költséget kell kielégíteni.³⁷

A 4/2009/EK tanácsi rendelet, valamint a hágai tartási egyezmény szerinti tartási igény végrehajtására indult ügyben a tartásdíj követelést az ezen végrehajtási ügyre jutó végrehajtási költségeket megelőzően kell kielégíteni.³⁸

A végrehajtási költségek kielégítésének sorrendje:

- a 30/2017.(XII.27) rendelet 8. § - ban meghatározott szerv által megfizetett költség és díj,
- állam javára behajtandó eljárási illeték,
- rendőri közreműködéssel felmerült költség,
- végrehajtást kérő által az eljárás kezdetén megfizetett költség és díj,
- végrehajtónak járó készkiadás,
- végrehajtónak járó költségátalány,
- végrehajtás elrendelésével felmerült költség,
- végrehajtónak járó munkadíj,
- végrehajtást kérő által az eljárás folyamán megfizetett költség és díj,
- utazási költségátalány,
- általános költségátalány,
- végrehajtónak járó behajtási jutalék.³⁹

13.3. Kielégítési sorrend

A kielégítési sorrend a Vht. 165. § (1) bekezdés szerint:

Ha a befolyt összeg nem fedezi a végrehajtás során behajtani kívánt valamennyi követelést, a kielégítési sorrend - a követelések jogcímét alapul véve- a következő:

³⁷ Vht. 164. § (1) bekezdés.

³⁸ Vht. 164. § (2) bekezdés.

³⁹ 8/2021 (X.29) SZTFH rendelet a bírósági végrehajtó díjszabásról

- a) gyermektartásdíj,
- b) jogszabályon alapuló egyéb tartásdíj,
- c) munkavállalói munkabér és vele egy tekintet alá eső járandóság,
- d) polgári perben vagy büntetőeljárásban az adóssal szemben a bűncselekmény következtében keletkezett és a természetes személy sértett javára megállapított polgári jogi igény,
- e) a büntető és büntetés-végrehajtási, valamint a szabálysértési eljárásban az adóssal szemben megállapított, az állam javára fizetendő összeg, a vagyonek Kobzából eredő követelés, (a polgári jogi igény kivételével)
- f) adó, társadalombiztosítási követelés és más köztartozás,
- g) egyéb követelés,
- h) végrehajtási eljárásban kiszabott rendbíróság.

A törvény rendelkezései szerint az adott követeléssel együtt, vele azonos sorrendben kell kielégíteni a követelés érvényesítésével és behajtásával felmerült, a bíróság által megállapított költséget és a követelés egyéb járulékait.

A sorrendben előbb álló követelés teljes kielégítése után lehet a sorrendben hátrább álló követeléseket kielégíteni.

Ha a befolyt összeg nem fedezi az azonos sorrendben álló követeléseket, e követeléseket arányosan kell kielégíteni.

13.4. Kielégítés zálogjog alapján

Ha az ingatlan értékesítéséből befolyt összegből jelzálogjoggal biztosított követelést is ki kell elégíteni, az ilyen követelést - a Vht. 165. § (1) d) - h) követeléseket megelőző sorrendben kell kielégíteni.

Jelzálogjoggal biztosított több követelés esetén e követeléseket a bejegyzett jelzálogok rangsorában kell kielégíteni.

Ha a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a végrehajtási jog ranghelyét követően kerül sor, a jelzáloggal biztosított követelést azon követelést követően lehet kielégíteni, amelyre e végrehajtási jog vonatkozik.

14. Gyakorlati szemlélet a végrehajtó-helyettes szemszögéből

A bírósági végrehajtás szükségessége napjainkban elvitathatatlan, hiszen társadalmunkat sajnálatos módon egyre kevesebb mértékben jellemzi a jogkövetés illetve önkéntes teljesítés.

Az ingatlan-végrehajtás nagyon kényes terület, hiszen általánosságban az emberek legnagyobb vagyoni értéke az ingatlan, amiért egy életen át dolgoznak, amelyben egy életet eltöltenek, az otthonuk.

A törvény alapján nincs megkötés, hogy milyen mértékű követelés esetében kell lefoglalni az ingatlant, nincs arányosság ezen a téren, hiszen az ingatlan foglalása még nem jelenti az ingatlan tulajdonjogának elvesztését.

A végrehajtási törvénynek egyszerre kell biztosítania a végrehajtást kérő és a zálogjogosult, mint hitelező érdekét illetve az adós, mint kötelezettel szemben a fokozatosság elvének érvényesülését.

A végrehajtási törvény garanciális elemekkel biztosítja, hogy az adós ingatlan tulajdona valóban csak abban az esetben kerüljön végrehajtás útján értékesítésre, amennyiben más vagyomból ez nem teljesíthető vagy az aránytalanul hosszú idővel járna, illetve ha az adós nem mutat teljesítési szándékot.

A törvény lehetővé teszi, hogy az adós részletfizetési megállapodást vállaljon vagy - ingó illetve ingatlan vagyonát a végrehajtási eljárás keretei közt az általa választott személynek értékesítse.

Az elektronikus árverést a 2008. évi XXXIX. törvény vezette be, de nem egységesen, hanem a 2009.01.01. követően lefoglalt ingatlanok tekintetében. Az elektronikus árverés hatékony lehet abban az esetben, ha ki lehetne küszöbölni az eljárás elhúzódásával járó bizonytalanságot. Bevezetésével szélesebb körben elterjedt azon személyek vagy szervezetek száma, akik árverésen vásárolnak ingatlant.

Előre soha nem lehet tudni a birtokbavétel időpontját - amely elhúzódhat a téli kilakoltatási moratórium vagy a jogorvoslatok miatt - mint ahogyan azt sem, hogy a megvásárolt ingatlan milyen állapotban van.

Ez az úgynevezett árverési kockázat.

Az általános tapasztalat az, hogy a magánszemélyek többnyire lakhatás vagy befektetés céljából, a cégek továbbértékesítés céljából vásárolnak hatósági árverésen ingatlant.

A korábbiakban személyes árverések alkalmával inkább azok a személyek vásároltak ingatlant, akik „hivatásszerűen” ezzel foglalkoztak, lehetőséget sem teremtve a kevésbé jártas személyeknek a részvétel lehetőségére.

A jogalkotó az elektronikus árverés bevezetésével kívánta ezt háttérbe szorítani és garantálni az árverés tisztaságát. Továbbá lehetővé tette az árverések meghirdetésének széleskörű, gyors, biztonságos és kényelmes módját.

Az ingatlanok ilyen módon történő értékesítése évről évre nő, egyes ingatlanok tekintetében az érdeklődés mértékével egyenes arányosan nő az ingatlan vételára - sok esetben többszörösen meghaladva azt - a követelések térülnek, ezáltal az adósok mentesülnek a korábbi terhektől, és tiszta lappal kezdenek új, adósságtól mentes életet.

Aki ellen volt valaha hosszú ideig tartó végrehajtási eljárás és a követelés megtérült, az esetek többségében a jövőre nézve körültekintőbbé és jogkövető állampolgárrá válik.

Hatalmas teher egy család számára a létbizonytalanság, gyermekeik kilátástalan jövője és a jelen túlélése, hiszen a korábban felhalmozott tartozások mellett a mindennapi ételre való kitermelése mellett még a rezsit is fizetniük kell.

Véleményem szerint a média, a sajtó valamint az internet által hozzáférhetőbbé lehet tenni az emberek számára a szükséges információkat, szórólappal pedig az elszigeteltebb körülmények között élő lakosságot is tájékoztatni lehet.

Egyetértek azzal a rendelkezéssel, hogy a végrehajtói szolgálat gyakorlását jogi diploma megszerzéséhez kötötték, azonban véleményem szerint mielőtt végrehajtvá válik valaki, végig kellene járnia a ranglétrát - ezalatt azt értem, hogy gyakorolja a végrehajtó-jelölti, majd végrehajtó-helyettesi tisztséget is - hogy az éveken keresztül megtanult és alkalmazott tevékenységet minél hatékonyabban, valamint szakmai elhivatottsággal és alázattal végezhesse. Szakmáját legjobb tudása és empatikus készsége alapján gyakorolja a mindennapok során. Ismerje

irodájának minden munkafolyamatát, mert az iroda működéséhez elengedhetetlen az egyes tevékenységek összehangolása, hiszen a hatékonyságért nem csak egy-egy szakmai terület, hanem az iroda egész tevékenysége hivatott felelni.

Irodalomjegyzék:

- Tarnóczi József: A végrehajtás gyakorlati kézikönyve, Alisca Patent Rt kiadásában, 1996
- Kapa Mátyás: Hitelezővédelem a bírósági végrehajtásban, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006
- Csiky Péter - Kiss Daisy - Németh János - Vida Sándor: A bírósági nemperes eljárások magyarázata, KJK Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest, 2002
- Németh János - Kiss Daisy szerk: A polgári perrendtartás magyarázata, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft, Budapest, 2007
- Dr. Kapa Mátyás - Dr. Szőke Zsuzsanna: A bírósági végrehajtásról szóló törvény magyarázata, Magyar Hivatalos Közlönykiadó, Budapest, 2006
- Dr. Balogh Olga - Dr. B. Korek Ilona - Császtai Ferenc - Dr. Juhász Edit: A megújult bírósági végrehajtás, HVG ORAC Lap és Könyvkiadó Kft, Budapest, 2006
- Dr. Pestovics Ilona: Bírósági végrehajtás, Jogi szakvizsga kézikönyv, Novissima Kiadó, Budapest, 2005
- Dr. Kapa Mátyás - Dr. Gyekiczki Tamás - Dr. Bíró Noémi - Dr. Nádas György - Dr. Rab Henriett - Dr. Zoltán Levente - Zoltán Hunor: A bírósági végrehajtás magyarázata, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft, Budapest, 2009
- Varga István: A polgári nem peres eljárások joga, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2010
- Szakvizsga felkészítő tankönyv a bírósági végrehajtói szakvizsgához, Magyar Közlöny Lap és Könyvkiadó Kft, Budapest, 2018
- Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogantatosításához, Wolters Kluwer Kft, Budapest, 2016

Jogsabályok jegyzéke:

- 1994.évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról- DVD Complex Jogtár
- 1994.évi LIII. törvény indoklása a bírósági végrehajtásról- DVD Complex Jogtár
- 2008. évi XXXIX. törvény indoklása a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény és kapcsolódó törvények módosításáról - DVD Complex Jogtár
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről - DVD Complex Jogtár
- 2016. évi CXXX. törvény a Polgári Perrendtartásról - DVD Complex Jogtár
- 1997. évi CXLI. törvény az Ingatlan-nyilvántartásról - DVD Complex Jogtár

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról - DVD CompLex Jogtár
- 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. törvény végrehajtásáról - DVD CompLex Jogtár
- 2013. évi CXXII. törvény a mező és erdőgazdasági földek fogalmáról - DVD CompLex Jogtár
- 2007.évi CXXIII. törvény a kisajátításról - DVD CompLex Jogtár
- 27/2008. (XII.10.) IRM rendelet az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról - DVD CompLex Jogtár
- 1/2002. (01.17.) IM rendelet a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről - DVD CompLex Jogtár
- 8/2021. (X.29) SZTFH rendelet a bírósági végrehajtói díjszabásról