

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az ingatlanárverés törvényi szabályozásának története 1955-től

Szerző:

dr. Tóth Katalin

bíróági titkár

Átdolgozott kézirat lezárva:

2024. július 31.

I. Bevezető

A bírósági végrehajtás gyakorlata során az ingatlan-végrehajtás, mint a követelés biztosítására és kielégítésére szolgáló kényszercselekmény, összetett feladatot jelent a végrehajtó számára.

A következőkben az ingatlanárverés - és az azt megelőző, azzal összefüggő végrehajtási cselekmények - törvényi szabályozásának történeti módosításait kívánom áttekinteni.

Az 1955. szeptember 1. napján hatályba lépett 1955. évi 21. számú törvényerejű rendeletről (különös tekintettel a jogintézmény azon jogszabályi változásaira, melyek jelentős eltérést eredményeztek az eredeti szabályozáshoz képest) részletezem az ingatlanárverés menetét a törvényi szabályozás fejlődésének tükrében az 1994. évi LIII. törvény hatálybalépéséig.

Érintőlegesen kitérek az 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) az eredeti szabályozáshoz képest megváltozott rendelkezéseire, így az ingatlan árverés területén jelentős változást eredményező és a jelenleg is hatályos szabályozás alapjait megteremtő - az elektronikus árverési rendszert bevezető - 2009 évi módosításra és a 2012. szeptember 1. napjától hatályba lépett jelentősebb változásokra is a szabályozás egyes pontjainál utalva a hatályos, később megváltozott rendelkezésekre.

II. Az ingatlanárverés jogi szabályozásának változásai az 1955. Évi 21. Számú törvényerejű rendeletről a 1994. Évi liii. Törvényig

1. Az 1955. évi 21. sz. törvényerejű rendelet ingatlanárverésre vonatkozó egyes rendelkezései

A bírósági végrehajtás szabályairól az 1955. szeptember 1. napján hatályba lépett 1955. évi 21. számú törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Tvr.) rendelkezett.

A Tvr. részletesen tartalmazta a végrehajtás alá vonható vagyontárgyak körét, az ingatlanok lefoglalásának és azok értékesítésének lehetséges módját, valamint az ingatlanárverés szabályait és az árveréseken résztvevőkre vonatkozó rendelkezéseket.

A Tvr. 107. § szerint:

“Végrehajtás alá vonni csak magánszemély tulajdonában lévő lakóházat, házi kertet, udvart, valamint házhelyet lehet.”

A Tvr. minden külön helyrajzi számmal ellátott ingatlant önálló jogi egységnek tekintett, amelynek azért volt jelentősége, mert végrehajtás alá vonni csak egész ingatlant, egész tulajdoni illetőséget lehetett a végrehajtási jog bejegyzését követően.

Az idézett jogszabályi rendelkezésből egyértelműen kiderül, hogy jogi személyek - a korabeli viszonyok között az állam, állami vállalat, állami szervezet, illetve szövetkezet - tulajdonában álló ingatlanok nem voltak végrehajtás alá vonhatóak, mint ahogy a termelőszövetkezetekbe bevitt ingatlanok sem.

A népi demokráciában a magántulajdon általában megszűnt, azonban, ha a gazdasági élet valamilyen ágában megmaradt, csak korlátozottan érvényesülhetett. Társadalmi tulajdonba került a termelőeszközök nagy része, viszont magántulajdonban maradt a mezőgazdasági ingatlanok túlnyomó része.

Ebből az következik, hogy nem érvényesülhettek korlátlanul a tulajdonhoz fűződő jogosítványok a tulajdonnak ezen megváltozott formájában, hanem alapvetően földbirtokpolitikai szempontból korlátozások alá estek.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a BH.305. számú állásfoglalásában kifejezésre juttatta például, hogy tanyaépület - még akkor is, ha lakás célját szolgálta - nem tekinthető lakóháznak, ezért végrehajtás alá sem vonható.

Továbbá a 330.100/1948. F. M. számú rendelet 1. § szerint:

”Mezőgazdasági ingatlanok kell tekinteni (és így nem lehet végrehajtás alá vonni) azt az ingatlant, amely akár a földadókataszteri nyilvántartásban, akár a telekkönyvben szántó, kert, rét, szőlő, legelő, erdő vagy nádas megjelöléssel van feltüntetve, továbbá a földadó alá nem eső területek közül azokat, amelyek a község (város) belterületén kívül fekszenek. Nem lehet mezőgazdasági ingatlanok tekinteni a házhely, a község (város) belterületén lakóház vagy ipari üzem céljára szolgáló ingatlanokat, továbbá a lakóházzal tartozó udvart, kertet és az ipari üzemhez tartozó udvart és egyéb üzemi területet.”

Mindezekből tehát az következett, hogy végrehajtás alá vonható volt az ingatlan, ha a telekkönyvben „ház a beltelekben” megjelöléssel szerepelt.

A Tvr. két esetben kivételt tett az alól az általános szabály alól, mely szerint a mezőgazdasági ingatlan nem vonható végrehajtás alá.

Az egyik a teljes vagyonekbevitel végrehajtása esetén, a másik, ha a vagyonekbevitel elrendelése kifejezetten valamely meghatározott mező- vagy erdőgazdasági ingatlan tekintetében valósult meg.

Ezekben az esetekben a mező- vagy erdőgazdasági ingatlanok felhasználásukról a községi (városi, városi kerületi) tanács végrehajtó bizottsága gondoskodott.

Abban az esetben, ha a végrehajtás pénzkövetelés behajtására irányult, ingatlan végrehajtásra csak akkor kerülhetett sor, ha az adós egyéb vagyontárgyaira folytatott végrehajtásból a követelés nem nyert teljes fedezetet vagy előreláthatóan nem nyerhetett kielégítést.

Mindezekre tekintettel az ingatlan végrehajtás lefolytatódhatott az ingó végrehajtás sikertelensége után vagy ingó végrehajtás megkísérlése nélkül, amennyiben az adósnak egyéb lefoglalható és értékesíthető vagyontárgya nem volt.

A Tvr. nemcsak a tulajdonjog tisztázásához és az adós személyek fentiek szerinti minőségéhez kötötte a végrehajtási jog bejegyzését, hanem azt a követelés mértékétől is függővé tette. Utóbbi minimum összegét 500,- forintban állapította meg, mely tartalmazta a felmerült költségeket, és a lejárt kamatokat is.

A Tvr. rendelkezésének értelmében, ha az adós a végrehajtási értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül nem teljesítette a kötelezettségét, a végrehajtó köteles volt intézkedni az ingatlan lefoglalásáról. Ezt az illetékes járásbíróság foganatosíthatta, mely a lefoglalni kívánt ingatlan telekkönyvi betétjét kezelte. Az ingatlan lefoglalása akkor is úgy történt, hogy a végrehajtó megkeresésére a telekkönyvi hatóság az ingatlanra bejegyezte a végrehajtási jogot.

A Tvr. 109. § (1) bekezdése szerint:

"A végrehajtási jog bejegyzését elrendelő, illetőleg megtagadó végzést a telekkönyvi hatóság kézbesíteti a végrehajtónak és a feleknek."

Amennyiben a végrehajtó megkeresését a telekkönyvi hatóság teljesíthetőnek találta, elrendelte a végrehajtási jog feljegyzését és foganatosította is. A megkeresés jogszerűségét a telekkönyvi hatóság nem vizsgálta, továbbá azt sem, hogy a végrehajtási lap, valamint a végrehajtási záradék kiállítása szabályszerűen történt-e, és hogy a követelés fennáll-e és az végrehajtható-e.

A telekkönyvi hatóság vizsgálata csak arra terjedt ki, hogy van-e valamilyen telekkönyvi akadálya a megkeresés teljesítésének.

Amennyiben nem érkezett kifogás a végrehajtó megkeresése ellen, a lefoglalt ingatlant árverésen kellett értékesíteni.

A Tvr. 110. § (1) bekezdése szerint:

"A lefoglalt ingatlant a végrehajtási jog bejegyzését elrendelő" végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül - a végrehajtó által megállapított időpontban - rendszerint árverésen kell értékesíteni."

(A teljesség kedvéért megjegyzem, hogy a Tvr. 110. § (2) bekezdése alapján - a végrehajtást kérő és az adós beleegyezésével - lehetőség volt akkor is arra, hogy a végrehajtó az ingatlant „szabad kézből” adja el, a vételár azonban nem lehetett kevesebb a becsértéknél. Ezt a lehetőséget azonban a témaválasztásra tekintettel külön nem vizsgálom.)

Fontos volt tehát az ingatlan értékesíthetőségének konkrét időpontja meghatározásában, hogy a végrehajtási jog bejegyzését elrendelő végzés mikor emelkedett jogerőre. Fellebbezés hiányában a határidő elteltét követő naptól a végzés jogerőssé vált, melyet követő 30 napon belül kellett az árverést megtartani - a fenti jogszabályhely értelmében.

A Tvr. 111. § (1) bekezdése szerint:

"Az ingatlanárverés foganatosítása a végrehajtó hatáskörébe tartozik."

A Tvr. 111. § (2) bekezdés akként rendelkezik, hogy "A végrehajtó az árverés kitűzése előtt - 6 hónapnál nem régebb hivatalos adó- és értékbecslő alapján - köteles megállapítani az ingatlan becsértékét."

Az ingatlan végrehajtást a Vht. teljes egészében a végrehajtó hatáskörébe rendelte, intézkedéseit hivatalból tette meg, tehát a felek külön kérelme nélkül tűzte ki az árverést.

Az árverés kitűzése előtt a végrehajtó legfontosabb feladata volt, hogy megállapítsa az ingatlan becsértékét, melyet úgy kellett megállapítania, hogy az megfeleljen az ingatlan forgalmi értékének.

Ez egyaránt szolgálta a hitelező és az adós érdekeit is. Megakadályozta az ingatlan forgalmi érték alatt történő értékesítését, mivel becsértéknél alacsonyabb áron - a Tvr. 118. § (3) bekezdése alapján - az ingatlant nem lehetett eladni.

Hangsúlyozni kell, hogy ingatlanárverés esetén a becsértéket a végrehajtónak saját hatáskörében csökkenteni nem lehetett, tehát ennél alacsonyabb összegért sikertelen árverés után követő új árverésen sem lehetett az ingatlant értékesíteni. A becsérték csak újabb becsléssel volt megváltoztatható, még akkor is, ha nyilvánvaló volt, hogy a megállapított becsérték túlzottan magas és emiatt volt sikertelen az árverés.

A becsérték megállapítása alapjául szolgáló adó- és értékbizonyítványt az ingatlan fekvése szerint illetékes községi tanács végrehajtó bizottságának elnöke, illetőleg a városi (városi, kerületi) tanács végrehajtó bizottságának pénzügyi osztálya állította ki.

Az adó- és értékbizonyítványnak tartalmaznia kellett azokat az adatokat, melyek szükségesek voltak az ingatlan törvényszerű legkisebb értékének a megállapításához, valamint a kiállító közeg megállapítása szerinti forgalmi értékét.

A törvényszerű legkisebb értéket a 6470-2/1950. (XII. 31.) PM. számú rendelet 79. § határozta meg, mely szerint:

- a) "A földadó alá eső ingatlannál a koronaértékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelem százszorosa akként számítva, hogy egy koronát egy forintként kell számításba venni.

- b) "A házadó alá eső ingatlannál: ha a házadó alapja az 5. 000,- forintnál nem több, a házadó alap nyolcszorosa; ha a házadó alapja az 5. 000,- forintot meghaladja, de 10. 000,- forintnál nem több: 40. 000,- forint és a házadó alap 5. 000,- forinton felüli részének a négyszerese."

Ez a törvényszerű legkisebb érték az ingatlan becsértékével általában nem volt azonos, mindösszesen azt az alsó határt jelentette, aminél kisebb értékre az ingatlant értékelni nem lehetett.

A Tvr. 190. § (1) és (2) bekezdései értelmében, ha az adós a végrehajtó által közölt becsértékkel nem értett egyet, a közléstől számított 8 napon belül panasszal élhetett a végrehajtó működése szerint illetékes bíróságnál.

Miután a végrehajtó eleget tett a fenti jogszabályi előírásoknak, árverési hirdetmény kibocsátásával kitűzte az árverést. A Tvr. 112-115. §-aiban részletezettek szerint intézkedett a hirdetmény tartalmáról, kifüggesztéséről és kézbesítéséről. (Ezek részletszabályaiban lényegi változás a későbbiekben sem történt).

Nem rendelkezett azonban arról a Tvr., hogy az ingatlan árverést a végrehajtó hová tűzze ki, maga állapította meg a helyi körülmények alapos vizsgálatával az árverés helyét.

A Tvr. 117. § szerint:

- (1) "Ingatlanra csak az árverezhet, aki az ingatlan becsértékének 10%-át bánatpénzként letétbe helyezi.
- (2) A bánatpénzt legkésőbb az árverési ajánlat megtétele előtt kell a végrehajtónál letétbe helyezni.

- (3) Az állam, valamint az állami szervek (intézmények, vállalatok), társadalmi szervezetek és szövetkezetek (szövetkezeti szervek, szövetkezeti vállalatok) bánatpénz letétbe helyezése nélkül is árverezhetnek.”

Abban az esetben, ha az árverés sikeres volt, az árverési vevő köteles volt a teljes vételár bánatpénzzel csökkentett összegét a végrehajtó kezéhez 8 napon belül megfizetni, amennyiben ennek a kötelezettségének nem tett eleget, a bánatpénz összegét elveszítette (Tvr. 120. § (1) bekezdés).

A teljes vételár kifizetése után szabták ki a vagyonátruházási illetéket, melynek megfizetése igazolását követően intézkedett a telekkönyvi hatóság a tulajdonjog bejegyzése iránt (Tvr. 122.§). Az árverési vevő által szerzett tulajdonjogot a Tvr. 123. § (1) bekezdése értelmében csak

- a) a telki szolgálat,
- b) a törvényen alapuló és telekkönyvileg bejegyzett haszonélvezeti jog,
- c) a záloglevelek és kötvények kibocsátásának alapjául szolgáló kölcsönökkel kapcsolatos jelzálogjog terhelhetette.

A Tvr. 125. §-ában határozta meg azokat az eseteket, amikor sikertelennek kell tekinteni az ingatlanárverést.

Az első, ha az ingatlan becsértékét nem érte el a felajánlott vételár, a második eset pedig, ha az árverési vevő nem fizette meg a teljes vételárat a jogszabály által biztosított határidőn belül.

Abban az esetben, ha az ingatlanárverést bármilyen okból nem lehetett megtartani, meghiúsult árverésnek kellett tekinteni.

Ennek az volt a jelentősége, hogy új árverésnek csak sikertelen árverés után volt helye. A meghiúsult árverést úgy kellett tekinteni, mintha az ki sem lett volna tűzve.

Ha az árverés sikertelen volt, három hónapon belül kellett újabb árverést tartani (Tvr. 126. § bekezdés). Ha az adott ingatlanra az újabb árverés is sikertelen maradt, a végrehajtást kérő 8 napon belül - becsértékben - átvehette az ingatlant. Ha nem tartott igényt az ingatlanra, a végrehajtási eljárás szünetelt, míg a végrehajtást kérő nem kérte újabb árverés kitűzését.

Fontos szabály volt, hogy a Tvr. 130. § (3) bekezdése értelmében a sikertelen árverés telekkönyvi bejegyzésétől számított 6 hónap eltelte előtt újabb árverést kitűzni nem lehetett, még abban az esetben sem, ha kitűzését nem a korábbi végrehajtást kérő kérte, mivel a jogszabály az időbeli korlátozást nem a végrehajtást kérőkre, hanem az adott ingatlanra tekintettel állapította meg. Ezzel tehát a jogalkotó az adós érdekeit tartotta szem előtt.

2. A bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi XVIII. számú törvényerejű rendelet

A Tvr-t felváltó, a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi XVIII. sz. törvényerejű rendelet VI. fejezetében összesen négy szakasz (90-93. §-ok) rendelkezett az ingatlan árverés szabályairól.

A Tvr-hez képest egyetlen eltérés a követelés összegszerűségében volt, mely a korábbi 500,- forintról 5.000,- forintra emelkedett. Egyebekben az ingatlan árverés szabályai nem változtak.

3. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

A rendszerváltást követően a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyok szükségessé tették a bírósági végrehajtás intézményének és szervezetének megreformálását. Ezek a változások a 1994. szeptember 1. napjával hatályba lépett a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Vht.) kerültek kodifikálásra, mely törvény rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is kellett alkalmazni azzal, hogy a törvény hatálybalépése előtt a korábbi jogszabályok szerint elvégzett eljárási cselekmények megtartják a hatályukat

Az 1990-es évek elején megnőtt a végrehajtási ügyek száma, a végrehajtás eredményessége ezzel szemben csökkent. Ebben az időszakban az évente megindult mintegy 300.000 végrehajtási ügy felében sikerült csak behajtani a követeléseket.

Ennek oka a természetes személyek és az egyre több gazdálkodó szervezet megnövekedett számú jogügyleteiből eredő vitás ügyek nagy száma, valamint a nehéz anyagi helyzetbe kerülők fizetőképtelensége volt.

A jelentősen megváltozott gazdasági és jogi környezetben elavulttá váltak a bírósági végrehajtás addigi eljárási szabályai, nyilvánvalóvá vált a változtatás szükségessége.

Az alábbiakban ismertetem az új Vht. témát érintő hatálybalépéskori szabályait jelezve a későbbi jelentős változásokat is.

A Vht. ingatlan végrehajtásra vonatkozó szabályai az alábbiak szerint változtak:

136. § (1) bekezdése: "Az adós tulajdonában lévő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelőjogra vagy tilalomra tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni. "

(2) bekezdése: "Ha az állami tulajdonban álló ingatlant a kezelőjének a tartozása fejében vonták végrehajtás alá, e törvénynek a tulajdonjogra vonatkozó rendelkezéseit a kezelőjogra kell megfelelően alkalmazni."

(3) bekezdése: "Mentes a végrehajtás alól az az ingatlan, amelyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni. "

A fentiekből látható, hogy a Vht. jelentősen kiszélesítette a végrehajtás alá vonható ingatlanok körét, egyúttal megszüntette az állami, ... stb. tulajdont korábban védő jogszabályi tilalmat.

Abban az esetben fordulhatott elő, hogy állami tulajdonban lévő ingatlan került végrehajtás alá, ha az eljárás az ingatlan kezelőjével szemben folyik.

Az ingatlan jogi sorsa vagyonkezelői jog esetében az, hogy az államé a tulajdonjog, ugyanakkor az állami tulajdonban lévő ingatlanon szerez vagyonkezelő jogot az ingatlant kezelő szerv.

A Magyar Állam tulajdonában lévő teljes ingatlanra vagy annak egy tulajdoni hányadára, illetve csak egy bizonyos területére lehetett vagyonkezelői jogot szerezni, továbbá előfordulhat olyan eset is, hogy több vagyonkezelői joggal rendelkező jogosultja is van egy ingatlannak.

A Vht. már hatálybalépésekor pontosan megjelöli, hogy melyek az általános szabályoktól eltérően végrehajtás alól mentes ingatlanok.

Ilyen ingatlanok lehetnek például: az állami tulajdonban álló erdő, jogszabályban meghatározott természetvédelmi oltalom alatt álló terület (nemzeti park), a vízgazdálkodási társulatok kezelésében lévő vizek, a kárpótlás céljára elkülönített termőföld.

Az adós tulajdonjoga az egész ingatlanra egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára terjedhet ki, ezért a végrehajtás is ennek megfelelően vezethető az adós egész ingatlanára vagy tulajdoni illetőségére.

A Vht. 136/A. § (1) bekezdése szerint: „Az ingatlan végrehajtás során a végrehajtás alá vont ingatlanokra az ingatlan fekvése szerinti illetékes települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.”

(2) bekezdése: "A települési önkormányzat az elővásárlási joggal megszerzett ingatlan hasznosításának feltételeit rendeletben szabályozza."

Ezt a szakaszt a 2005. évi CLXII. törvény 1. §-a iktatta be 2006. január 9. napi hatálybalépéssel, majd a 31/2007. (V.30.) AB határozat megsemmisítette, megszüntetve ezzel az önkormányzat elővásárlási jogát a végrehajtás alá vont ingatlanokra nézve.

Az ingatlanra vezetett végrehajtás - akárcsak jelenleg is - az eljárás során a végrehajtási cselekmények között az utolsó helyet foglalja el, mivel az adóst leginkább ez az eljárás sújtja, tehát a Vht. védi az adós ingatlanvagyonát, amíg belátható időn belül más módon a végrehajtás eredményre vezethet.

Abban az esetben, ha a végrehajtást kérő számára az eredményesség megkérdőjelezhető, ennek bizonyításával kérhette már a kezdetektől a végrehajtót, hogy az ingatlan vonatkozásában is folytassa le az eljárást más végrehajtási cselekmény mellett.

Az adós tulajdonában álló ingatlant az új Vht. általánosságban teszi végrehajthatóvá.

A Vht. a 137. § (1) bekezdésében az ingatlant árverés útján megszerző új tulajdonos tulajdonjogát terhelő jogokról rendelkezik akként, hogy a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik:

- a) a telki szolgálat,
- b) a közérdekű használati jog,
- c) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,
- d) a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

Ezt a jogszabályhelyet egészítette ki a 2000. évi CXXXVI. törvény (hatálybalépése 2001. szeptember 1.), mely a haszonélvezeti jog tekintetében szűkítette azon esetek körét, amikor a haszonélvezeti jog árverési vevő tulajdonjogát terhelte. A Vht. 137. § (2) bekezdés szerint ugyanis nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve -, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének

kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették. Majd a 2023. évi XXXIX. törvénnyel, 2023. június 24. napi hatállyal beiktatott e) pont ezt a kört tovább bővítette az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építményi joggal.

Tovább erősítette a Vht. novella az ingatlan végrehajthatóságát, amikor a Vht. 136. § (1) bekezdése szövegét pontosította kimondva azt, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tényektől függetlenül végrehajtás alá vonható az adós tulajdonában lévő ingatlan.

Abban a kérdésben ugyanis, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom és egyéb tények ellenére az ingatlanra vezethető-e végrehajtás, bizonytalanság mutatkozott a bírói gyakorlat tekintetében. A bírói gyakorlat úgy értelmezte végül is a Vht. 136. § rendelkezését, hogy ilyen esetben is vezethető az ingatlanra a végrehajtás.

Egyik határozatában a Csongrád Megyei Bíróság kimondta, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló per ingatlan-nyilvántartási feljegyzése - a perfeljegyzés - nem akadályozza annak, hogy az adós ingatlanára, illetve ingatlan illetőségére végrehajtást vezessen és árverést rendeljen el a végrehajtó.

A Tvr.-hez képest tehát az új tulajdonos tulajdonát terhelő jogok köre egyrészt mennyiségileg bővült, másrészt tartalmilag változott, a haszonélvezeti jog kapcsán pedig már nem minden esetben követelmény az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés léte.

Az ingatlan lefoglalása a Vht. 138. §-a értelmében a Tvr. szabályaihoz hasonlóan oly módon történik, hogy a végrehajtó megkeresi az illetékes földhivatalt (jelenleg kormányhivatalt) a végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt.

A végrehajtási jog bejegyzését az nem helyettesíti a széljegy, nem jelenti az ingatlan lefoglalását. A végrehajtási jog bejegyzésével megvalósul a foglalás.

A Vht. novella annak érdekében, hogy a foglalásra minél előbb kerüljön sor, néhány pontosító rendelkezést iktatott be a korábbi rendelkezésébe.

Amennyiben az ingatlan adatait tartalmazza a végrehajtható okirat, valamint megtörténik a végrehajtási költségek előlegezése - utóbb az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a megfizetését - követően a végrehajtónak intézkednie kell 3 munkanapon belül az ingatlan lefoglalása iránt. Előfordul, hogy a szükséges adatokat fel kell kutatni, ebben az esetben a határidő az adatbeszerzéstől számítandó.

Megalapozza a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elmulasztása a végrehajtó kártérítési felelősségét, mivel az különösen kedvezőtlen hathat ki a végrehajtást kérőre abban az esetben, ha eladják a le nem foglalt ingatlant, vagy ha az adós ellen időközben felszámolási eljárás indult, és így a bejegyzés hiányában a kielégítési sorrendben hátrébb kerülhet.

A végrehajtási jog bejegyzéséről az ingatlanügyi hatóság értesíti a végrehajtót, a feleket és azokat, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. (Vht. 138. § (4) bekezdés), ill. későbbi módosításai értelmében tájékoztatja a végrehajtót a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett adatokról (jogcím, időtartam).

Abban az esetben, ha a harmadik személy igényt tart az ingatlan tulajdonjogára, ezt a jogát érvényesítheti végrehajtási igényperben. (Vht. 138. § (5) bekezdés).

A végrehajtási igényper értelmében a foglalás alóli feloldásra irányulhat a kereset, melyet - a bejegyzést tartalmazó elsőfokú ingatlanügyi hatósági határozat végrehajtóhoz történő kézbesítésétől számított 8 napon belül - megindít a végrehajtási igényper jogosultja, úgy annak halasztó hatálya van a végrehajtás tekintetében. A halasztó hatály figyelembevételének érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóságot és az eljáró végrehajtót is értesíteni kell a megindítónak.

A lefoglalt ingatlanra jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az nem hiúsíthatja meg a végrehajtás célját és az a végrehajtást kérő jogát nem sérti. (Vht. 138. (6) bekezdés) Ez azt is jelenti, hogy nem akadályozza meg a bejegyzett végrehajtási jog azt, hogy az ingatlanra vonatkozólag jelzálogjogot vagy másik végrehajtási jogot jegyezzenek be.

Több esetben előfordul, hogy az adósnak az jelent segítséget, hogy újabb kölcsönrel terheli meg az ingatlant, mellyel sikerül kivonni azt a végrehajtás alól, ehhez azonban lehetősége kell, hogy legyen a jelzálogjog bejegyeztetésére.

Értékesítheti is az ingatlant az adós, ebben az esetben végrehajtási joggal terhelten veszi meg harmadik személy az ingatlant. Ez a szerzett jog nem sértheti a végrehajtást kérő jogát, valamint nem hiúsíthatja meg a végrehajtás célját, ezért ez nem akadályozza az ingatlan elárverezését.

Az az eset is sokszor előfordult - a végrehajtók ennek a lehetőségére is rendszerint fel is hívták az adós figyelmét -, hogy az ingatlant önként értékesíti az adós és az így befolyt vételárból kerül sor a tartozás megtérülésére, valamint az ingatlan tehermentesítésére.

A témához kapcsolódóan egy kis kitérővel megemlíteném, hogy további változást hozott a 2001. szeptember 1. napján hatályba lépett módosítás, mely szerint a végrehajtó a földhivatal értesítésének kézhezvétele után köteles haladéktalanul tájékoztatni a zálogjogosultat arról, hogy a zálogjogból eredő igényét a végrehajtási eljárás során érvényesítheti, kérelmét, a kézhezvételt követő 8 munkanapon belül terjesztheti elő a végrehajtást fogantató bíróságnál. A bekapcsolódásról a végrehajtást fogantató bíróság dönt. (hatálybalépésekor a Vht. 138/A. §, 138/B. §)

A Vht. 138/A. §-t és a 138/B. §-t a 2000. évi CXXXVI. törvény 70. §-a iktatta be, mely 2001. szeptember 1. napján lépett hatályba. Ezen szakaszokat és az azt megelőző alcímeket a 2008. évi XXXIX. törvény 45. § (1) bekezdés c) pontja 2009. január 1. napjával hatályon kívül helyezte.

A végrehajtásba történő zálogjogosulti bekapcsolódásnak ezen szabályai - módosult tartalommal - a 140. § (6) bekezdésébe és a 140/A. §-a kerültek át, a jelenleg hatályos szabályozás szerint a zálogjogosulti (alzálogjogosulti) felhívást a bekapcsolódásra a becsértékközléssel egyidejűleg kell a végrehajtónak megküldeni és a kérelem előterjesztésére nyitva álló határidő 8-ról 15 munkanapra módosult.

Abban az esetben válik értékesíthetővé a végrehajtási eljárásban az ingatlan, amennyiben a Vht-ban alapelveként rögzített fokozatosság elvének (Vht.7.§.) figyelembevételével viszonylag rövid időn belül a végrehajtást kérő követelésének megtérülése nem biztosítható más módon, vagy nem ragaszkodott az értékesítés kizárásához a végrehajtást kérő.

Az is előfordulhat, hogy más végrehajtási cselekménnyel egy időben kéri a végrehajtást kérő az árverés kitűzését is a lefoglalt ingatlanra, ez akkor tehető meg, ha nem vezetne eredményre a végrehajtás belátható időn belül.

Azt mutatja a gyakorlat, hogy mindaddig nem tűznek ki árverést a végrehajtók az ingatlanra, míg meg nem kísérelték meg végrehajtási cselekmények foganatosítását a munkabérre és egyéb végrehajtás alá vonható járandóságra, pénzügyi intézményeknél kezelt összegre, ingó vagyontárgyra.

A Vht. 2013-as módosítása további adósvédelmi klauzulát iktatott be, miszerint ha az adóssal szemben indított végrehajtás során behajtandó tőkekövetelés - több követelés esetén az összes tőkekövetelés - összege nem haladja meg az 500 ezer Ft-ot vagy pedig nem haladja meg az 1 millió Ft-ot és egyéb követelés biztosítására zálogjog is be van jegyezve az adós lakóingatlanára, az adós lakóingatlanára - az egyéb feltételek fennállása esetén - árverés akkor tűzhető ki és a lakóingatlan becsértéke akkor állapítható meg, ha az adós a Vht. 52/B. § szerinti részletfizetést nem teljesítette (Vht. 7. § (2) bekezdése)

A Vht. 139. § (1) bekezdése egyértelműen a végrehajtást kérő nyilatkozatához köti az ingatlanárverés kitűzését, továbbá egzakt határidőt is megállapít az árverés kitűzésére. Árverést kitűzni csak végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat kézhezvételét követő 45 nap ill. lakóingatlan esetén az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző végrehajtási bejegyzéséről szóló értesítésétől számított 60 nap eltelté után (Vht. 138/C.§.) Ezt az magyarázza, hogy 30 nap áll rendelkezésére a végrehajtási jog bejegyzését követően a jogorvoslatra, valamint a kézbesítéshez is szükség van néhány napra, ezért nem lenne célszerű az árverést korábbi időpontban megtartani, így ezzel elegendő idő állt rendelkezésére a lehetséges jogorvoslatok benyújtására.

A Vht. 139. § (2) bekezdésében rendelkezik a törvény a végrehajtási igénypert megindító fél védelméről, ha azt határidőn belül megtette, valamint megtörténtét bizonyítja, így ameddig a per jogerősen le nem zárul, nem lehet intézkedni az ingatlan értékesítéséről, a becsértéke megállapításáról.

A jogszabály meghatározza a végrehajtást kérő jogainak védelme érdekében azt az időpontot is, amin belül az első árverést ki kell tűzni, ez az időpont a becsérték megállapításától ellene benyújtott kifogás esetén pedig a becsérték vonatkozásában hozott jogerős határozat kézhezvételétől számított 3 hónap volt a Vht. 139. § (3) bekezdése szerint kezdetben, majd 2012. szeptember 1. napi módosítással ez 30 napra csökkent.

2009. január 1. napjától változás történt a (3) bekezdésben, mely szerint a becsértéket közzé kell tennie a végrehajtónak elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában.

Az ingatlan végrehajtás folyamata során a magyar jogi szabályozásban mindig fontos - az adós és a végrehajtást kérő érdekeit egyaránt védő garanciális szabály - volt az ingatlan becsértékének megállapítása. Az ingatlan általában nagy értékű vagyontárgy, a becsértéknek a reális élet- és értékviszonyokhoz kell igazodnia.

A Vht. alapvetően a végrehajtó feladatkörébe utalja a becsérték megállapítását, az ingatlan értékesítése előtt. A végrehajtó 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány figyelembevételével állapítja azt meg. Végrehajtási kifogás esetén a Vht. 140. § (7) bekezdése alapján a bíróság igazságügyi szakértő véleménye alapján állapítja meg a becsértéket mind beköltözhető, mind pedig lakott állapotban történő értékesítés esetére, ha a lefoglalt ingatlan lakásnak tekintendő. Kifogás esetén a 2016. évi módosítás értelmében az eljárás gyorsítása érdekében a szakértői díjelőleg – miniszteri rendeletben meghatározott – összegét a kifogás előterjesztésével egyidejűleg letétbe kell helyezni, ennek elmulasztása kifogás elutasítását eredményezi.

Eltérés a korábbi törvény rendelkezésétől, hogy az adó- és értékbizonyítvány nem köti a végrehajtót.

Változás a jogszabályban, hogy a becsérték közlésével párhuzamosan tájékoztatja a végrehajtó a feleket, hogy lehetőségük van részletfizetésre, valamint, hogy ezen lehetőség milyen feltételekkel adható. (Vht. 140. § (5) bekezdés).

A hivatalos adó- értékbizonyítványt a helyi önkormányzati szerv (jelenleg már kormányhivatal) állítja ki, mely az adott településen kialakult forgalmi árakról megfelelő ismeretekkel rendelkezik, ezért megalapozott adatokkal tud szolgálni a végrehajtó megkeresésére.

A bírósági végrehajtó a becsértéket közli a felekkel és mindazokkal, akiknek az ingatlanon ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van ill. termőföld esetén a Nemzeti Földalapkezelővel.

2012. szeptember 1. napjától bármelyik fél kérelmére lehetőség van a becsérték ismételt megállapítására az árverés kitűzése előtt, amennyiben a becsérték megállapítása óta a kezdeti szabályozás szerint 3 év (jelenleg 2 év) eltelt és az ingatlan még nem került értékesítésre. (Vht. 140. §. (8) bekezdés).

A termőföldek végrehajtási eljárás során történő árverési értékesítése kapcsán megjegyzem, hogy azt a 191/2014. (V11.31.) Kormányrendelet 2014. augusztus 1. napi hatálybalépése óta nem a végrehajtó, hanem a kormányhivatal fogatosítja.

Miután a törvényi feltételeknek eleget tett a végrehajtó, az árverést árverési hirdetménnyel tűzi ki, mely tartalmazza a felek nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait, a bejegyzett terheket, tartozékait, sajátosságait, a földhasználati nyilvántartás adatait, lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítését, lakóingatlan esetén az esetleges előárverezési jogot, a becsértékét, az árverési előleg összegét, hogy a kikiáltási ár összege milyen mértékben csökkenthető, az árverés kezdő és befejező időpontját, az ingatlan megtekintésének időpontját, majd a későbbi módosítás értelmében a licitküszöböt is. (Vht. 143. §).

Fontos tehát az eredményesség szempontjából, hogy az érdeklődők részletes tájékoztatást kapjanak az árverésre kerülő ingatlan minden lényeges tulajdonságáról.

A korábbi szabályozáshoz képest a Vht. 2000. évi módosítása rendelkezik a lakásingatlan beköltözhető, illetve lakott állapotban történő árverésének lehetőségeiről. A módosítás előírja, hogy az ingatlant főszabály szerint beköltözhető állapotban kell árverezni, csak a törvény által tételesen felsorolt esetekben lehetett lakottan árverezni, így például, ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, vagy a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért.

A lakásingatlan lakott értéke lényegesen alacsonyabb a beköltözhető értéknél (általában 50-70%-át teszi ki).

2009. január hónaptól kezdődően a Vht. bevezette az ingatlanok elektronikus árverését, ami a hatályba lépéssel nagymértékben módosította a bírósági végrehajtási árverésekre vonatkozó szabályokat.

A bírósági végrehajtások hatékonyságának érdekében, valamint nyilvánosságának kibővítése végett szükségessé vált az elektronikus árverések bevezetése. További szempont, hogy kiemelt fontosságú az árverések tisztaságának biztosítása, az elektronikus ügyintézés jelentőségének növekedése, valamint az informatikai struktúra fejlettségének megemelkedett szintje.

Lehetővé vált az elektronikus árverés bevezetésével az árverések széleskörű meghirdetése, annak gyors és kényelmes, valamint biztonságos módja.

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara (jelenleg Kar) a törvény elfogadása után létrehozta az elektronikus árverési rendszert.

Újabb változást jelentett, hogy megszűnt a végrehajtási joggal terhelt ingatlanok végrehajtási értékesítésére nézve a nyilvános pályázat útján való értékesítés, így az árverés maradt meg, mint egyetlen kényszer-értékesítési lehetőség.

Az új Vht. 2009 évi módosításakor eredetileg két szakaszt különböztethettünk meg az árverési eljárásán belül, az első egy elektronikus ajánlattételi szakasz, a második egy szóbeli licitálási szakasz. Erre a szóbeli licitálási szakaszra vonatkozóan változás nem történt, a korábbi Vht. szabályok voltak az irányadók.

Azoknak az ingatlanoknak a vonatkozásában kellett alkalmazni az elektronikus árverés szabályait, amelyek lefoglalására 2009. január 1. napját követően került sor, ami azt jelenti, hogy ha a végrehajtási jogot az ingatlanügyi hatóság ezt megelőzően jegyezte be, akkor az addig hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kellett eljárni, ami azt eredményezi, hogy fokozatosan váltják fel a hatályos rendelkezések a korábbiakat.

A jelenleg hatályos szabályok szerint az ingatlanárverés kizárólag elektronikusan zajlik, immáron ún. többszakaszos eljárásban.

Az elektronikus eljárás bevezetésével az árverési hirdetményen már kell jelölnie a végrehajtónak a licitküszöböt is, ami a becsérték mértékétől függ: amennyiben a becsérték 10.000.000,- forint vagy annál kevesebb, úgy a licitküszöb a becsérték 2%-a, ha több mint 10.000.000,- forint, akkor a licitküszöb a becsérték 1%-a lesz.

A licitküszöb - ami a gyakorlatban már addig is működött - az eljárás egyszerűsítésére ad lehetőséget, meghatározza azt az összeget, amellyel az ajánlatoknak meg kell haladnia a korábbi vételi ajánlat összegét, valamint lehetőséget biztosít komolytalan vételi szándék kiszűrésére.

Az árverési hirdetményt kézbesíteni kell a feleknek, azoknak, akiknek az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, az illetékes önkormányzat jegyzőjének, az ingatlanügyi

hatóságnak, mely az árverés kitűzését bejegyzzi az ingatlan-nyilvántartásba. (Vht. 144. § (1) és (2) bekezdés).

Az árverési hirdetmény kézbesítése a jogszabály által meghatározott személyeknek, szervezeteknek az árverés egyik előfeltétele.

Soron kívül köteles gondoskodni az ingatlanügyi hatóság arról, hogy az ingatlannyilvántartásba feljegyzésre kerüljön az árverés kitűzésének a ténye, annak időpontjának megjelölésével együtt.

Az árverési hirdetményt ki kell függeszteni a végrehajtást foganatosító bíróság hirdetőtábláján, az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi, kerületi polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, és az ingatlanügyi hatóság hirdetőtábláján a hirdetményben feltüntetett időtartamra.

Következő feltétele az árverés megtartásának a hirdetmény kifüggesztésének a kötelezettsége, melynek fontos szabályai vannak.

Korábban a végrehajtónak meg kellett küldenie a hirdetményt a végrehajtói kamarának, hogy az megjelentethesse annak hivatalos lapjában, mégpedig legkésőbb az árverést megelőző 5. napon.

A közzétételre vonatkozóan az elektronikus árverés bevezetése óta egy fontos szabályozás került be a jogszabályba, mely szerint a végrehajtó köteles az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában is az árverési hirdetményt közzétenni.

A 2012 évi jogszabály-módosítás óta az ingatlanról fényképfelvételeket is fel kell tölteni.

Az elektronikus árverési rendszer - informatikai keretrendszer - szolgál az elektronikus árverés lebonyolítására, melyet a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar működtet, amit internetes hálózatán keresztül lehet elérni. A rendszeren belül elsősorban a bírósági végrehajtók, illetve az árverezők különböző műveleteket végezhetnek.

Nem regisztrált felhasználóként, ún. látogatóként különböző lehetőségek közül lehet választani: például megtekinthető a felhasználói szabályzat, elérhetőek a nyilvános adatok, bele lehet tekinteni az árverési hirdetések nyilvántartásába, melyek le is tölthetőek, valamint nyilvános információk olvashatóak a webes felületen.

Több lehetőséget nyújt a rendszer a regisztrált árverezőknek is.

Az aktivált árverezők megtekinthetik és letölthetik a teljes licitnaplót, vételi ajánlatot tehetnek, valamint előterjeszthetik az árverési előleg visszautalására irányuló kérelmüket.

Legkiterjedtebb jogosultsággal természetesen a végrehajtók rendelkeznek: például betekintés, valamint bejegyzés az elektronikus nyilvántartásba, meghatározott árverésen való részvételhez az árverező felhasználói nevének és jelszavának aktiválása, jelszó megváltoztatása, a teljes licitnapló megtekintése és kinyomtatása, annak lezárása, árverési vételár összegének közzététele.

A jogszabály-módosítással egy három nyilvántartásból álló elektronikus árverési rendszer jött létre: az első az árverezők elektronikus nyilvántartása, a második az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartása, a harmadik pedig a hirdetésekhez tartozó elektronikus licitnaplók.

Az első nyilvántartásban a lehetséges árverési vevők adatai találhatóak: például személyes adatok, azonosításra alkalmas okiratok típusa, száma, egyedi azonosítók, e-mail címek. A nyilvántartás ezen része a végrehajtó munkáját segíti, mivel esetleges vétel után az addig "névtelen" licitálót be tudja azonosítani.

A második nyilvántartásban a meghirdetett árverés adatai találhatóak, valamint elérhető az árverésre meghirdetett ingatlan adatai és a teljes árverési hirdetés. A nyilvántartás továbbá lehetővé teszi az érdeklődők számára, hogy bizonyos szűkítési feltételek megadásával megismerjék az igényeiknek megfelelő ingatlanokat.

A licitnaplók a közzétett vételi ajánlatokat tartalmazzák az elektronikus árverési rendszerben. Ezek a vételi ajánlatok a közzétételük időpontjával, az összegükkel, valamint az árverező egyedi azonosítójával szerepelnek a nyilvántartásban. Figyelemmel kísérhetőek a licitnapló megtekintésével az adott ingatlanra tett korábbi ajánlatok, az aktuális legmagasabb ajánlat, és hogy milyen összegű következő ajánlat tehető. A legmagasabb összegű érvényes ajánlatot bárki megismerheti.

Az árverési hirdetemény közzététele a hirdetemény "pdf" formában történő feltöltésével, valamint egy elektronikus adatlap kitöltésével történik, és ettől kezdve lehet vételi ajánlatot tenni elektronikus úton a licitnapló automatikus lezárásáig. Korábban, míg az árverés elkülönült elektronikus licitálási és szóbeli ajánlattételi szakaszra, a hagyományos (szóbeli) szakaszát megelőző munkanap 12 órakor a rendszer lezárta a licitnaplót.

A licitnapló automatikusan rögzíti és teszi közzé az ajánlatokat. (Vht.132/F. §. (3) bekezdése).

A 2012. szeptember 1-i hatályon kívül helyezéséig az elektronikus árverési rendszerben árverezőnek lehetőséget biztosított a jogszabály arra az esetre, ha az utolsó vételi ajánlatot nem ő tette, és a továbbiakban nem akart vételi ajánlatot tenni, hogy az eljáró végrehajtót megkeresse azzal, hogy számára a befizetett előleg összegét utalja vissza.

A visszautalásra történő intézkedést a törvény 3 munkanapos határidőhöz kötötte (Vht. akkor hatályos 145/C. § (4) bekezdés).

A korábbi bánatpénz intézménye más néven bár, de a szabályozásban továbbra is megtalálható.

A törvény kimondja, hogy ingatlanra az árverezhet - egyéb kizáró ok hiányában -, aki előlegként az ingatlan becsértékének 10%-át átutalta (nála letétbe helyezte) a végrehajtó letéti számlájára (Vht. 132/F. § (1) bekezdés a) pont).

Ezen összeg letétbe helyezése tulajdonképpen az első gyakorlati lépése az ingatlan árverésnek. A lehetséges vevők az összeg befizetésével váltak az eredeti szabályozás szerint hivatalosan az árverés szereplőivé.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint az árverezőknek regisztrálniuk kell az árverezők elektronikus nyilvántartásában a vonatkozó felhasználási szabályzat elfogadásával.

A nyilvántartás a Vht. 132/E. § (2) bekezdése értelmében az alábbi adatokat tartalmazza:

- a) a természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakóhelye, állampolgársága, személyi azonosítója, adóazonosító jele, személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa, száma, valamint törvényes képviselőjének neve, lakóhelye és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa, száma;
- b) szervezet elnevezése, székhelye a nyilvántartását vezetőhatóság elnevezése, nyilvántartási száma, statisztikai jelzőszáma, adószáma, valamint a
- c) képviselőjének neve, lakóhelye és személyazonosítás céljából bemutatott okmányának típusa, száma;
- d) az együttes árverezők tulajdonszerzési aránya;
- e) az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói neve és jelszava;
- f) az árverező által az ajánlattevőként történő beazonosításához megadott egyedi azonosítója;
- g) az árveréssel kapcsolatos iratok kézbesítésére szolgáló elektronikus levelezési címe;
- h) annak ténye, hogy az árverező a 123. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti személy vagy szervezet.

A Vht. 137/F. §-a értelmében az előleg letétbe helyezése, átutalása esetén az árverést lefolytató végrehajtó kérelmére aktiválja a regisztrált árverezőt. Ezt követően van mód a licitálásra.

Pontosan meghatározza a jogszabály azon személyek körét is, akik nem vehetnek részt az árverésen vevőként, mivel érintettek és bármilyen fokon befolyásolhatják a végrehajtást. Például a végrehajtó, az alkalmazottja (közeli hozzátartozóik sem), a végrehajtást foganatosító bíróság alkalmazottjai, továbbá az adós, aki sem közvetlenül, sem közvetve nem szerezhet tulajdonjogot saját ingatlanának árverése során.

4. Az ingatlanárverés

A Vht. 147. § (1) bekezdése a 2012. évi módosítást megelőzően akként rendelkezett, hogy "az árverés megkezdésekor a végrehajtó közli az árverezőkkel a becsértékét és a kikiáltási árat, ismerteti az árverési feltételeket és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére. A kikiáltási ár a becsérték összege.

Ha a licitnaplóban tettek közzé vételi ajánlatot, a kikiáltási ár az utolsóként közzétett vételi ajánlat összege." (Hatályos 2009. január hó 01. napjától - azon folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, melyekben az ingatlan lefoglalására a jogszabály hatályba lépését követően került sor.)

A törvény tehát meghatározta azt, hogy amennyiben az elektronikus árverés folyamán az következik a nyilvántartás adataiból, hogy valamelyik licitáló a becsérték összegétől eltérő összeget ajánlott fel, abban az esetben az lesz a kikiáltási ár az adott árverésre vonatkozóan. Az elektronikus úton árverező személynek lehetősége van a licitnapló lezárása után személyesen vagy meghatalmazottja útján az árverés időpontjában és helyszínén az ingatlanért újabb összeget felajánlani.

Az árverési menete során eltérést jelent a korábbi szabályozástól, hogy ha az ajánlat a kikiáltási ár alatt marad, azt a végrehajtó fokozatosan lentebb szállítja, amíg nem tesznek vételi ajánlatot.

A kikiáltási árat a becsérték eredetileg a feléig lehetett leszállítani (Vht. 147. § (2) bekezdés).

A 2009. január 1. napján hatályba lépett módosításra tekintettel amennyiben elektronikus úton történt az árverés, a kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint ami ajánlatként szerepel az elektronikus nyilvántartásban.

Abban az esetben, amikor az értékesítendő ingatlan beköltözhető lakóingatlan, a kikiáltási ár a becsérték 70%-ának megfelelő összegre szállítható le, feltéve, hogy az adósnak ez az egyetlen lakóhelye az árverés időpontjában (Vht. 147. § (3) bekezdés) és az volt a megelőző 6 hónapban is.

A becsérték 70%-ára történő leszállítását azt tette szükségessé, hogy amennyiben lehetséges, nem maradjon pénz nélkül az adós és amennyiben a vételárból a tartozás kiegyenlítése után marad, azzal lehetősége legyen egy új élet kezdésére.

2012. szeptember 1. napjától kezdődően a licitálás és az ajánlattétel kizárólag az elektronikus árverési rendszerben történik.

A Vht. 132/F. § (6) bekezdése és a 145/B. § szerint:

„az árverés az árverési hirdetmény közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart azzal, hogy a jogszabály hatálybalépésekor még érvényesült az a szabály, hogy amennyiben az árverés befejezését megelőző 5 percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, úgy ezen ajánlattételtől számított 5 perccel automatikusan meghosszabbodik az árverés”.

A 2021. január 1. napjától - jelenleg is - hatályos rendelkezései szerint az árverés első szakasza az árverési hirdetmény közzétételét követő 15. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. Az első szakaszban legalább a kikiáltási ár 75%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat. Ha az első szakaszban érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés nem lép a következő szakaszába.

Ha az árverés első szakaszában nem érkezik érvényes vételi ajánlat, a rendszer automatikusan továbblép az árverés következő szakaszába, amely az árverési hirdetmény közzétételét követő 30. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. A második szakaszban legalább a kikiáltási ár 50%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat. Ha a második szakaszban érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés nem lép a következő szakaszába.

Ha az árverés második szakaszában nem érkezik érvényes vételi ajánlat, a rendszer automatikusan továbblép az árverés következő szakaszába, amely az árverési hirdetmény közzétételét követő 45. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. A harmadik szakaszban legalább a kikiáltási ár 25%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Ha az árverés harmadik szakaszában nem érkezik érvényes vételi ajánlat, a rendszer automatikusan továbblép az árverés következő szakaszába, amely az árverési hirdetmény közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. A negyedik szakaszban legalább a kikiáltási ár 1%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

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

A licitnapló automatikus lezárásával az árverési vevő az lesz, aki a licitnaplóban utolsóként közzétett érvényes ajánlatot tette. (Vht.132/G. § (1) bekezdés).

A Vht. 147.§ szerint:

(l) Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.

(2) Az ingatlanra – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

(3) Lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 70%-ának fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási árának – megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, ebben van a lakóhelye, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt. ”

Ezen utóbbi, lakóingatlanra vonatkozó (3) bekezdés szerinti szabály 2017. március 21. napjától hatályos rendelkezés.

A Vht. 147. § (4) bekezdése értelmében

„ Lakóingatlanoknak kell tekinteni

- a) 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,
- b) az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzátartozó föld együttesét.„

A teljesség igényéért megjegyzem. hogy e tekintetben 2021. január 1. napi hatálybalépéssel jelentősebb változások történtek, miszerint az ingatlanra - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel (lakóingatlan esetén) - az árverés

- a) első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának,
- b) második szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának,

- c) harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Lakóingatlanra az árverés

- a) első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának,
- b) második szakaszában legalább a kikiáltási ár 80%-ának,
- c) harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának,
- d) 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.

Az árverési vevő már a kezdeti szabályozás szerint is köteles volt a teljes vételár - rendszerint az árveréstől számított 15 napon belül - megfizetni (Vht. 149. § (1) bekezdés) a megfizetett árverési előleg elvesztésének terhe mellett.

A korábbi ún. kétszakaszos árverési rendszerben amennyiben elektronikus úton történt sikeres árverés a teljes vételár megfizetésének végső határideje az árverési vevő által a végrehajtónál aláírt árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától kezdődött – jogorvoslati lehetőség ebben az esetben is fennállt.

A Vht. lehetőséget biztosít az árverési vevő számára, hogy az árverésen vagy a Vht. 149. § (1) bekezdésében megjelölt határidőn belül maximum 2 hónap haladékosan kérjen a vételár megfizetésére, melyről a végrehajtó saját jogkörében dönt, mely döntését nem kell indokolnia.

Amennyiben megadja a halasztást, a kapott határidő a kötelezően előírt 15 napos határidő lejártával kezdődik – a kapott összegre a polgári törvénykönyv hatályos szabályai értelmében késedelmi kamatot számít fel a végrehajtó, melynek összege növeli a végrehajtási eljárás során befolyt összeget.

Abban az esetben, ha az árverési vevőnek, mint végrehajtást kérőnek végrehajtási joga van bejegyezve az árverezett ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban, a végrehajtói gyakorlatban elfogadottá vált az, hogy a vételár fennmaradó részét jelen esetben ne fizesse meg az árverési vevő, illetőleg, ha az adóssal szembeni követelése kevesebb a befizetendő összegnél, akkor csak a különbözetet fizesse meg a végrehajtónak. Ez a korábban már kialakult gyakorlat a Vht. 2012 évi módosításakor a 150. § (1) bekezdésében kodifikálásra is került, a jogszabály későbbi módosításaival szűkítésre is (az adós kiköltözési kötelezettségének önkéntes teljesítése esetén neki járó összeg és a végrehajtási költségek kivételével).

Az árverési vevő tulajdonjoga végrehajtási kényszer-aktuson alapszik, amit csak a Vht. 137. §-ában foglalt – a korábbiakban ismertetett – jogok terhelhetnek, ezért szerzése sajátos eredeti szerzőmód.

A végrehajtó az árverésről jegyzőkönyvet készít, melyben rögzítenie kell mindazokat az adatokat és tényeket, melyekből utólag is megállapítható, hogy az árverés lefolytatása a törvény előírásainak megfelelően történt-e.

Az árverési jegyzőkönyvet alá kell írnia a végrehajtónak és az árverési vevőnek, melynek eredeti példányaiból kettőt az illetékes ingatlanügyi hatóság, egyet az árverési vevő kap, egy példányt pedig az eljáró végrehajtónál marad.

A végrehajtó azoknak a személyeknek, akik adósként vagy végrehajtást kérőként részt vettek az eljárásban, másolati példányt küld meg, továbbá azoknak is, akiknek az ingatlannyilvántartásban az érintett.

A jegyzőkönyv aláírása akként történik, hogy a végrehajtó felhívja az árverési vevőt, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a végrehajtó irodájában jelenjen meg, hogy az árverési

jegyzőkönyvet aláírja. Egyidejűleg tájékoztatja a vevőt, hogy amennyiben az előírt határidőn belül nem jelenik meg a végrehajtónál, akkor az általa befizetett árverési előleget elveszíti.

Miután az árverésen az ingatlant megszerző vevő megfizette – a törvényben előírt határidőn belül – a vételár fennmaradó részét, a végrehajtó az ingatlan tulajdonjogának átvezetéséről - az ingatlanügyi hatósági bejelentés határideje harminc nap, az árveréstől számítva - intézkedik, az árverési jegyzőkönyv megküldésével az ingatlan tekintetében illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

A Vht. 153. § (3) bekezdése szerint:

„A végrehajtó a tulajdonjog bejegyzési eljárás megindítása iránti megkeresésében tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot az adós adóazonosító jeléről, adóazonosító jel hiányában az adós nevéről, születési helyéről, idejéről, anyja leánykori nevéről és lakóhelyéről (nem magyar állampolgárságú magánszemélynek az útleveleszámáról), továbbá arról, hogy az árverés jogerőre emelkedett, és az árverési vételárat kifizették.”

Az elektronikus árverési rendszerben az árverést követően még harminc napig megtekinthető az árverési hirdetmény és vele együtt a licitnapló, majd ezután azok automatikusan törlődnek a nyilvántartásból.

Amennyiben a vételárat az árverési vevő maradéktalanul megfizette, valamint az árveréstől számítva 30 nap eltelt, a végrehajtó intézkedik az ingatlan birtokba adásáról (kulcsátadás).

Az a lehetőség sem kizárt, hogy az új tulajdonos megkeresse a végrehajtót, hogy a birtokba adás az általa megvásárolt ingatlan helyszínén történjen, amely kéréstől a végrehajtó nem zárkozhat el.

Az ilyen eljárásokat általában már a az indokolja, hogy az adós nem hajlandó önként az ingatlant elhagyni, amivel a birtokba adáshoz kényszereszközök, rendőri közreműködés, az ingatlanban található ingóságok elszállítása – igénybevételére kell, hogy sor kerüljön. Az ilyen eljárásoknál a vevő köteles gondoskodni az ingóságok elszállításáról – teher szállító eszköz, rakodók – átmeneti

tárolásukról, melyek költsége akár jelentős is lehet, amit azonban az önálló bírósági végrehajtó a végrehajtási eljárásban az ingatlan vételárából visszatarthatja, és ha szükséges ebből fizetheti meg.

A gyakorlatban a végrehajtó határozza meg a birtokba adás időpontját, melyről értesítést küld a feleknek, amivel egyidejűleg felhívja az adóst, hogy az ingatlant adja át üres és kiürített állapotban az új tulajdonosnak.

Még az eljárás korábbi szakában a becsérték közlésétől számított 15 napon belül az adós sikeres árverés esetén fennálló kiköltözési kötelezettségére kérelmet terjeszthet elő a végrehajtást elrendelő bíróságnál. A bíróság jogosult dönteni a halasztás engedélyezéséről, miután megvizsgálta az adott eset összes körülményét csak olyan lakóingatlanra vonatkozóan lehet kérni, amelyekben az adós és családja már legalább hat hónapja benne él, és nincs másik lakóingatlanuk, ahol meg tudnák oldani az elhelyezésüket.

A bíróság a kiköltözés határidejére vonatkozóan - az árverés időpontjától számítva - legfeljebb hat hónap haladékot állapíthat meg (Vht.154/A. § (5) bekezdés).

Az ingatlanok birtokbaadására ösztönző rendelkezésként, a jogkövető magatartása ellentételezéseként 2012 évtől az adóst - kérelmére - az árverési vételár bizonyos százaléka illeti meg amennyiben határidőben eleget tesz kiköltözési és kiürítési kötelezettségének. (Vht.154/B. §).

Az eredeti szabályozás szerint is sikertelen az első árverés, ha nem tettek ajánlatot, vagy a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan kikiáltási árának felét, illetve lakóingatlannál a becsérték 70%-át (ill. kikiáltási árát).

Sikertelen az árverés abban az esetben is, ha a vevő a végrehajtó felhívása ellenére nem jelenik meg a végrehajtói irodában az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a jogszabályban előírt határidőn belül és azt nem írja alá.

Az árverés sikertelenségnek minősül akkor is, ha az árverési vevő a licit során ugyan a legmagasabb ajánlatot tette, amivel ugyan megszerezte az ingatlant, de az előleg levonása után fennmaradó vételárat a jogszabályban előírt tizenöt napon belül – valamint, ha a vevő fizetési haladékot kapott a végrehajtótól, határidőn belül – nem fizette meg ill. a 2021. július 1. napjától hatályos rendelkezés szerint ha az árverés nem szabályszerűen került kitűzésre.

Előfordulhat olyan eset is, amikor a vevő hitelből kívánja rendezni a fennmaradó hátralékát, de nem tudja azt teljesíteni a jogszabályban előírt határidőn belül, mivel a pénzügyintézet – ami elfogadta ugyan a hitelkérelmét - késedelmesen fizet a számára. A kialakult gyakorlat szerint ilyen esetben az árverési vevő jelzi a továbbra is fennálló vételi szándékát a végrehajtónak, és ha az újabb árverés időpontja előtt megfizeti a hátralékát a Ptk-ban előírt késedelmi kamattal és a felmerült egyéb költségekkel együtt - akkor a végrehajtó sikeresnek nyilváníthatja az árverést.

Az árverés sikertelenségének megállapítása után az eredeti szabályozás szerint 3 hónapon belül - a végrehajtó által kitűzött időpontban - második árverést kellett tartani, melyen - ha volt, a korábbi árverési vevő - aki nem fizette meg az első árverést követően határidőben az árverési vételárat - nem árverezhet, sőt amennyiben a második árverésen az árverési vételár kevesebb lenne, a végrehajtást foganatosító bíróság a különbözet megfizetésére kötelezi a mulasztó árverési vevőt.

A végrehajtó letéti számlájára befizetett ezen összeg növeli az eljárás során befolyt összeget, amely, ha már nem szükséges a tartozás megtérítésére, úgy a végrehajtó az adós felé elszámol azzal.

A végrehajtás ezen szakaszában a jogszabály szerint a kikiáltási árra, valamint annak leszállítására és a vételi ajánlatok összegére nézve, az első árverésre vonatkozó szabályokat kellett alkalmazni változatlan formában.

Hatálybalépése óta lehetőséget kínál azonban a törvény arra nézve, hogy a végrehajtási joggal terhelt ingatlan árverés mellőzésével ugyan, de árverési hatállyal kerüljön értékesítésre. (Vht. 157. §).

A jogszabálynak e szakaszában megfogalmazott lehetőség, a végrehajtás mielőbbi sikeres befejezését eredményezi, mindamelllett, hogy a felek érdekeit is szolgálja.

A Vht. 158.§ (1) bekezdésének 2020. december 31. napjáig hatályos rendelkezése szerint „Ha a 156. § alapján megtartott második árverés is sikertelen volt, úgy a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant.”

Az átvétel jogkövetkezményei ugyanazok voltak, mintha a végrehajtást kérő árverésen vette volna meg az ingatlant.

A 2012 előtt hatályos szövege szerint „ha a végrehajtást kérő nem vette át az ingatlant, a végrehajtás a második árverésről szóló jegyzőkönyvnek a végrehajtást kérő részére történt kézbesítésétől számított 15 nap elteltétől mindaddig szünetel, amíg a végrehajtást kérő újabb árverés kitűzését nem kérte.”

A jelenleg hatályos rendelkezések szerint a fenti esetben végrehajtó közzéteszi az ingatlan folyamatos árverési hirdetményét.

A Vht. 159.§ (2) bekezdése szerint:

„Az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetménynek az árverési hirdetmények elektronikus nyilvántartásában történő közzétételétől az árverés mindaddig szünetel, amíg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árverező nem kéri felhasználói nevének és jelszavának aktiválását, vagy a végrehajtást kérő a hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap elteltével újabb árverés kitűzését nem kérte.”

A harmadik, illetve az azt követő árverésekre korábban (2020. január 1. napjáig) a második (a jelenleg hatályos rendelkezések szerint az első) árverés szabályait kellett alkalmazni.

A Vht. 160. §-a értelmében az utolsó sikertelen árverés után 5 év elteltével, ha nincs folyamatban újabb kitűzött árverés, vagy egyébként a végrehajtási eljárás érdemi befejezésére került sor, a végrehajtó kötele intézkedni a folyamatos árverési hirdetmény nyilvántartásból történő törlése iránt.

III. Összegzés

A fentiekben részletezettek alapján megállapítható, hogy az alapvető garanciális szabályok az ingatlanra fogatosított végrehajtási kényszerselekmények kapcsán már a kezdeti, 1955 évi szabályozásban is megjelentek és a változó életviszonyoknak megfelelően folyamatosan jelen vannak a jogi szabályozásban, így különösen a fokozatosság elvének megfelelően az ingatlanárverés, mint végső „eszköz” a követelés behajtására; az ingatlan lefoglalása; a becsérték megállapítása adó- és értékbizonyítvány alapján; a végrehajtási kifogás, korábban panasz intézménye; az árverési hirdetmény tartalmi elemei; az árverési előleg (korábban bánatpénz) intézménye; az árverés sikertelenségének esetei.

A rendszerváltozás utáni megváltozott gazdasági és társadalmi viszonyok között indokoltá vált a bírósági végrehajtás szabályainak átalakítása is, figyelemmel a piacgazdasági keretekre, melyek az egyének közötti kereskedelmi típusú jogviszonyok számának megnövekedését eredményezték.

Elengedhetlenné vált a kereskedelmi forgalom és a magánjogi viszonyok biztonsága érdekében az egyes magánjogi és állami követelések behajtása eredményességének növekedése.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és annak módosításai ezeket a követelményeket kielégítik, és megfelelő jogszabályi háttérrel biztosítanak ahhoz, hogy az adós önkéntes teljesítésének hiányában a fokozatosság elvének figyelembevételével a végrehajtás folyamatában „ultima ratio-jelleggel” a követelések teljesítését kikényszerítsék.

Irodalomjegyzék

- Hegyháti István, Vida István, Mátéffy József, Záhony László: A bírósági végrehajtás. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó. Budapest, 1957.
- Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Császti Ferenc, Dr. Juhász Edit: A megújult bírósági végrehajtás. (3., hatályosított, bővített kiadás) HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2006.
- Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Dr. Császti Ferenc, Dr. Juhász Edit: A bírósági végrehajtás. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2009.
- A bírósági végrehajtás magyarázata. Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft. Budapest, 2009.
- Kiss Nikolett, Osztovits András, Pomeisl András, Villám Krisztián: A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény nagykommentárja, Opten informatikai Kft. Budapest, 2015.