



37. Országos Tudományos Diákköri Konferencia

Állam- és Jogtudományi Szekció

Budapest, 2025. március 24–26.

Rendező intézmény:
Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar



"Dura lex, sed lex"
Az ingatlan-végrehajtás

Kézirat lezárásának dátuma:

2024. november 8.

NYILATKOZAT

OTDK dolgozat készítésére vonatkozó szabályok betartásáról

Kijelentem, hogy „Dura lex, sed lex” Az ingatlanvégrehajtás” című dolgozat saját szellemi alkotásom. A dolgozat készítése során, a különböző forrásokból átvett gondolatokat, megállapításokat, következtetéseket, a mások által írt részeket, megfelelő idézés nélkül nem használtam fel, azokat sajátóként nem tüntettem fel.

Más személy gondolatának, megállapításának, következtetésének vagy tényközlésének felhasználása a forrás megjelölésével, az arra való hivatkozással történt, az idézés és a forrásmegjelölés szabályai szerint. A szakirodalmi források, más szerzők ismertetett gondolatai lábjegyzetben kerültek feltüntetésre. A szó szerint átvett részek idézőjellel, torzításmentesen kerültek a dolgozatba beépítésre, azok mértéke nem veszélyezteti a dolgozat írásának önálló jellegét.

A dolgozat készítése során mesterséges intelligenciát nem használtam. Ismert tény előttem, hogy a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar 37. OTDK Állam- és Jogtudományi Szekció felhívása alapján benevezett valamennyi pályamunka MI- és plágiumellenőrzésen megy keresztül. A szerzői jogokat vagy a mesterséges intelligencia használatának az OTDK felhívásaiban rögzített szabályait bizonyítottan sértő pályamunkák az OTDK Állam- és Jogtudományi Szakmai Bizottsága által kizárásra kerül az OTDK-ról.

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	1
1. A végrehajtás, mint állami monopólium	2
1.1. A bírósági végrehajtás szervezetének változása	2
1.2. Az adóvégrehajtás szervezeti integrációja.....	4
2. Hatásköri, illetékességi kérdések.....	6
2.1. A bírósági végrehajtás	6
2.2. Az adóvégrehajtás	7
2.3. Hatásköri összeütközés.....	8
3. Ingatlan-végrehajtás.....	10
3.1. Az ingatlan lefoglalása bírósági végrehajtásban	10
3.2. Az ingatlan lefoglalása adóvégrehajtásban	12
3.3. Mentesség az ingatlanfoglalás alól.....	13
3.4. Végrehajtási igényper, végrehajtási kifogás.....	14
3.5. Becsérték megállapítása a bírósági végrehajtásban.....	15
3.6. Becsérték megállapítása az adóvégrehajtásban	17
3.7. Ingatlan értékesítése bírósági végrehajtásban	18
3.8. Ingatlan értékesítése adóvégrehajtásban.....	19
3.9. Ingatlanárverés a bírósági végrehajtásban.....	20
3.10. Ingatlanárverés az adóvégrehajtásban.....	28
3.11. Tulajdonjog hatósági árverésen történő átruházása	32
3.12. Ingatlan árverésen kívüli értékesítése bírósági végrehajtás során	33
3.13. Ingatlan árverésen kívüli értékesítése adóvégrehajtás keretében.....	34
Összefoglalás.....	35
Irodalomjegyzék.....	38
Szakirodalom.....	38
Internetes források.....	38
Jogszabályok	39
Bírósági döntések	40

BEVEZETÉS

„Három űzi ki az álmot az ember szeméből: a szükség, az adósság és a pör.”

Magyar közmondás

Bár a végrehajtás társadalmi elfogadottsága alacsony, alkalmazása elengedhetetlen a közhatalom gyakorlásához és a gazdaság hatékony működéséhez. Szükségességét a közfeladatok ellátása, valamint a költségvetési bevételek beszedéséhez, a magántulajdon védelméhez és a pénzügyi rendszer stabilitásához fűződő érdek adja.

A kutatás az átruházott hatalom birtokában végzett, a bírósági végrehajtás és az adóvégrehajtás keretében fogatosított ingatlan-végrehajtás hazai szabályozását és kialakult joggyakorlatát vizsgálja. A tanulmány a magyar végrehajtás két alapvető fajtájának, a bírósági és a közigazgatási végrehajtásnak egy részterületére, az ingatlan-végrehajtásra fókuszál, alapvető célja pedig, – mely egyben a dolgozat hiánypótló jellegét is adja – az ingatlan-végrehajtás magyar szabályozásának és gyakorlatának összehasonlító módszerrel történő elemzése, értékelése. A kutatási téma a pénzügyi jog mellett más jogágit is érint, mivel a pénzügyi jog tárgykörébe tartozó adóvégrehajtás mellett a polgári eljárásjog keretében tárgyalt bírósági végrehajtás normarendszere is a kutatás tárgya. A téma feldolgozásának időbeli horizontja alapvetően a jelenlegi szabályozást és a kapcsolódó gyakorlatot fedi le, azonban a 2010. évi országgyűlési választást követő időszak alapvető szervezeti, hatásköri változásainak bemutatása azt kiterjeszti, jogtörténeti elemzésnek is helyt adva. Az alkalmazott kutatási módszerek körét bővítik empirikus kutatásaim: a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Központi Irányításánál végzett strukturált interjú, valamint több önálló bírósági végrehajtóval készült strukturálatlan interjú.

A kutatás hipotézise, hogy bár a bírósági és a közigazgatási végrehajtás jól elhatárolható, elkülönült és önálló eljárás, mégis több ponton és több szempontból összefonódó rendet alkotnak.

1. A VÉGREHAJTÁS, MINT ÁLLAMI MONOPÓLIUM

A fizetéseképtelenségi eljárásoknak két nagy típusa van, az egyetemes végrehajtási eljárások, melyek az adós teljes vagyonára irányulnak (tipikus példája a felszámolási eljárás), valamint az egyedi végrehajtás, mely csupán az adós egyes vagyontárgyait vonja végrehajtás alá. A dolgozat az egyedi végrehajtás magyar rendszerének két alapvető típusát, a bírósági és a közigazgatási (illetve adó-) végrehajtást elemzi.

A 2010 utáni években közfeladatot ellátó szervek több lépcsőben végrehajtott markáns centralizációja, a közigazgatási és az adóeljárás összehangolt újraszabályozása, a közigazgatási végrehajtás átalakításával párhuzamosan végrehajtott bírósági végrehajtás reformja a végrehajtás intézményrendszerének integrációját eredményezte. A dolgozat szempontjából az állami (elsősorban vagyoni) kényszer alkalmazó bírósági végrehajtás és a közigazgatási végrehajtás meghatározó formája, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (tov.: NAV) által végzett végrehajtás bír relevanciával.

1.1. A bírósági végrehajtás szervezetének változása

„A bírósági végrehajtás a magánjogi területen megvalósított igazságszolgáltatás omegája. A jogszolgáltatás csak akkor működhet hatékonyan, csak akkor valósítja meg célját és értelmét, ha a judiciális, illetve bizonyos extrajudiciális szervek döntései a gyakorlatban is realizálódnak, érvényesülnek. Ez a cél a magánjog területén – legalábbis a marasztalást előíró bírósági határozatok és jogszabályban meghatározott okiratok vonatkozásában – végső soron a bírósági végrehajtási eljárásban manifesztálódik.”¹ A bírósági végrehajtás, mint önálló, nemperes eljárás elsősorban vagyoni kényszer alkalmazása révén juttatja érvényre a konkrét egyedi ügyben fennállónak tekintett, elismert és kikényszeríthető alanyi jogot (kielégítési végrehajtás) vagy biztosítja a konkrét egyedi ügyben fennálló, de még nem kikényszeríthető alanyi jog későbbi érvényre juttatását (biztosítási végrehajtás).²

A rendszerváltást követően a bírósági végrehajtásnak két komponense volt. A törvényszéki végrehajtás és az önálló bírósági végrehajtók által foganatosított végrehajtás. 2019. január 1-jétől a törvényszéki végrehajtók hatáskörébe tartozó feladatokat a NAV látja el. A feladatok átvétele több lépcsőben zajlott és 2020-ban záródott le. A jogszabálmódosítások

¹ KAPA Mátyás: Bírósági végrehajtás. In: JAKAB András–KÖNCZÖL Miklós–MENYHÁRD Attila–SULYOK Gábor (szerk.) (2023): Internetes Jogtudományi Enciklopédia (Polgári eljárásjog rovat, rovatszerkesztő: HARSÁGI Viktória).

² GELENCSÉR Dániel et. al. (2021): A bírósági végrehajtásról szóló törvény és kapcsolódó jogszabályok kommentárja. HVG-ORAC, Budapest. 19.

és szervezeti átalakítások eredményeként a bírósági végrehajtás egyetlen módja az önálló bírósági végrehajtó által fogatosított végrehajtás.

A bírósági végrehajtást rendszerint egy polgári per vagy büntetőeljárás előzi meg (de például egy közjegyzői okiratba foglalt követelés is gyakori tárgya). A peres eljárások keretében hozott jogerős döntés a végrehajtásban a követelés fennállását igazolja és a végrehajtás jogcímét adja. A végrehajtás alapjául szolgáló, végrehajthatóvá vált bírói vagy közigazgatási határozat elengedhetetlen, ám önmagában nem elégséges feltétele a végrehajtási eljárás megindításának. A végrehajtás elrendelése kizárólag kérelemre történhet. A végrehajtást kérő kérelmére kerül sor a végrehajtható okiratot bíróság (közjegyző) általi kiállítására.

A bírósági végrehajtást tehát a végrehajtható okirat kiállításával kell elrendelni. A végrehajtható okiratot akkor lehet kiállítani, ha a végrehajtandó határozat kötelezést (marasztalást) tartalmaz, jogerős, végleges vagy előzetesen végrehajtható, valamint az ügyesség, illetve a nyomozó hatóság határozata további jogorvoslattal nem támadható, és a teljesítési határidő letelt.³ A végrehajtható okiratok körét a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (tov.: Vht.) 10. §-a taxatív rögzíti. A végrehajtási lap kiállításának alapjául szolgáló okmányok körét, illetve a végrehajtási lap kiállítására vonatkozó rendelkezéseket a Vht. 15.-19./A. §- szabályozza.

A bírósági végrehajtás első szakasza az elrendelési szakasz. A bírósági végrehajtást a bíróság vagy közjegyző rendelheti el. A végrehajtás elrendelésének szakasza magában foglalja a végrehajtási kérelem benyújtását, a kérelem bíróság (közjegyző) általi vizsgálatát és a végrehajtási lap kibocsátását (illetve az okirat záradékolását). A második szakasz a fogatosítási szakasz, amely ténylegesen a végrehajtási cselekmények lefolytatását foglalja magában. A bírósági végrehajtás fogatosítása a végrehajtást fogatosító bíróság és az önálló bírósági végrehajtók hatásköre. Az eljárás ezen szakaszában előforduló eljárási cselekmény például az adós ingó és ingatlan vagyonának felkutatása, lefoglalása, az árverési hirdetmény közzététele stb.

Felmerülhet kérdésként, hogy hogyan hajtható végre egy polgári jogvita során keletkezett ítélet, ha a jogvitában nem csak Magyarországon élő, bejegyzett személy/szervezet érintett? „A határon átnyúló polgári jogi jogvitákban különféle európai eljárások (úgy mint az európai fizetési meghagyás, a kis értékű követelések esetében alkalmazandó európai eljárás és az európai végrehajtható okirat) állnak rendelkezésre, az ítéletet azonban minden ilyen esetben

³ Vht. 13.§ (1) bek. Magyar Bírósági Végrehajtói Kar: Hogyan tudok végrehajtási eljárást indítani? 2024.

a végrehajtás helye szerinti tagállam (rendszerint az adós tartózkodási helye vagy vagyonának holléte szerinti tagállam) nemzeti szabályainak és eljárásainak megfelelően kell végrehajtani.”⁴

Az önálló bírósági végrehajtó hivatalos személy. Hatáskörében tett intézkedése törvény alapján mindenkire kötelező. A felektől, a hatóságoktól független entitás, csak a jogszabályoknak van alárendelve, jogkörében nem utasítható. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar tagja és a Kar irányítása, felügyelete alatt működik. Felügyeleti, szabályozási jogkörrel a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága is rendelkezik felette. Az önálló bírósági végrehajtó végzi a bíróságok és a jogvitát eldöntő más szervek határozatainak végrehajtását, az egyes okiratokon alapuló követelések végrehajtását. A pénzkövetelés végrehajtásának formái: végrehajtás munkabérre (egyéb járandóságra) és pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegre, ingó és ingatlan-végrehajtás. Emellett különleges végrehajtási eljárásokat is fogantatosíthat, így meghatározott cselekményeket végezhet (például lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtása, önkényesen elfoglalt lakás kiürítése), továbbá biztosítási intézkedéseket alkalmaz, zálogtárgyat értékesít, végzi a külföldi határozat végrehajtását és az állam által törvényes öröklés útján megszerzett vagyontárgy értékesítését.

1.2. Az adóvégrehajtás szervezeti integrációja

A 2010. évi CXXII. törvény 2011. január 1-jétől létrehozta a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal és a Vám- és Pénzügyőrség összeolvadásával, az előd szervezetek általános jogutódjaként. A NAV központi szereplővé vált az adóztatás terén. Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 10. § (1) bekezdése értelmében állami adó- és vámhatóság a NAV, önkormányzati adóhatóság az önkormányzat jegyzője. 2018. január 1-jétől, a közigazgatási és az adóeljárás összehangolt újraszabályozására került sor. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (tov.: Ákr.) meghatározott köztartozások behajtása a NAV hatáskörébe került. A NAV általános végrehajtási hatósággá vált. Az adóhatósági végrehajtás szabályait külön jogszabály, az adóhatóság által fogantatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (tov.: Avt.) határozza meg.

Az állami adóhatóság az általa nyilvántartott adók és járulékok tekintetében fennálló tartozás esetén hivatalból, egyébként megkeresés alapján jár el. Végzi az adótartozások, az adók módjára behajtandó köztartozások, az Ákr. alapján a hatáskörébe tartozó közigazgatási szerv döntésén alapuló cselekmény végrehajtását, a korábban a törvényszéki végrehajtó által végzett behajtási tevékenységek és meghatározott cselekmények végrehajtását, hatáskörébe tartozik a

⁴ Európai igazságügyi portál: Bírósági határozatok végrehajtása, 2023.

bűnügyi zárlat, az EU/ENSZ zárlat, a vagyoneklobzás, az e-adat ideiglenes vagy végleges hozzáférhetetlenné tétele.

Végrehajtási eljárás csak akkor indítható, ha az adóst végrehajtható okiraton alapuló tartozás terheli és ezt a tartozást annak esedékességig nem fizette meg és nem állnak fenn az eljárás megindítását kizáró akadályok. Adóvégrehajtásban nem kell végrehajtási lapot kiállítani vagy adott okiratot végrehajtási záradékkal ellátni. A végrehajtható okiratnak tekintendő okiratok körét az Avt. 29. § (1) bekezdése azonosítja. Az adós lejárt tartozását hitelt érdemlően igazoló végrehajtható okirat birtokában az adóhatóság által fogatosított közigazgatási végrehajtás (tov.: adóvégrehajtás) az első végrehajtási cselekmény fogatosításával veszi kezdetét.⁵

A Kúria ítéletében kimondta, hogy „...Az adózótól végrehajtható okirat hiányában beszédett összeg után az adóhatóság anyagi jogi jogosultsága ellenére is köteles kamat fizetésére..., ...ha az adóhatóság az azonnali beszédési megbízást nem valós tartalmú végrehajtható okirat alapján, végrehajtható okirat hiányában vagy végrehajtható okirat birtokában, de az esedékesség időpontja előtt nyújtotta be, a beszédési megbízás teljesítése napjától a jogosulatlanul beszédett adó, költségvetési támogatás visszatérítése napjáig a késedelmi pótlékkal azonos mértékű kamatot fizet....”⁶

⁵ VARGA Judit: Az adóhatóság által fogatosított végrehajtásról. In: HORVÁTH M. Tamás–VARGA Judit (szerk.) (2018): Államháztartási erőforrások joga. Dialóg Campus, Debreceni Egyetemi Kiadó, Debrecen. 266–268.

⁶ Kfv.V.35.307/2018/4. számú ítélet.

2. HATÁSKÖRI, ILLETÉKESSÉGI KÉRDÉSEK

A hatáskör a hatóságok közötti vertikális, míg az illetékesség horizontális ügyelosztást jelent. A hatáskör azt mutatja meg, hogy egy adott hatóság vagy bíróság milyen típusú ügyekben járhat el, az illetékesség pedig azt, hogy konkrét ügyben az azonos hatáskörű hatóságok közül melyik jogosult és köteles eljárni.

2.1. A bírósági végrehajtás

Azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket a Vht. eltérően nem szabályoz, kiegészítő jelleggel (szubszidiaritás), a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (tov.: Pp.) rendelkezéseit kell alkalmazni a nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekre tekintettel (melyeket a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról szóló 2017. évi CXVIII. törvény határoz meg).

A bírósági végrehajtási ügyekben a járásbíróságok rendelkeznek elsőfokon hatáskörrel. A járásbíróságok hatáskörébe tartoznak azok az ügyek, amelyeket az elsőfokú eljárást szabályozó törvény nem utal más bíróság elé. A hatáskör vizsgálata során Magyarország Alaptörvényét és a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, ám tekintettel kell lennünk a Vht.-ben rögzített szabályokra is.

Annak eldöntésében, hogy az azonos hatáskörrel rendelkező járásbíróságok közül adott végrehajtási ügyben melyik bíróság rendelkezik illetékességgel, a Pp. XL. Fejezete rendelkezéseinek értelmezésével igazodhatunk el. A végrehajtási perre kizárólagosan a végrehajtást elrendelő járásbíróság illetékes. Ha a végrehajtást nem járásbíróság rendelte el, az adós lakóhelye szerinti járásbíróság az illetékes. Ha a végrehajtási eljárásban több, a házastársi vagyontársasághoz tartozó ingóságot foglaltak le, a felperes a pert választása szerint megindíthatja a foglalás helye szerinti járásbíróságon és az ingatlan fekvése szerinti járásbíróságon is. Amíg a per folyamatban van, a házastársi vagyontársasághoz tartozó vagyontárgyakra vonatkozó igényeket kizárólag a folyamatban lévő per bírósága bírálhatja el. A végrehajtást elrendelő bíróságtól meg különböztetendő a végrehajtást fogatosító bíróság, mely – ha a Vht. másként nem rendelkezik – az a bíróság, amely mellé az eljáró önálló bírósági végrehajtót kinevezik.⁷ Ingatlan esetén, igényperre kizárólag az ingatlan fekvése szerinti járásbíróság illetékes. A Pécsi Ítéltábla Pkk.III.20.080/2015/2. számú határozatában kimondta, „hogy az ingatlan lefoglalása a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, és

⁷ Az önálló bírósági végrehajtót a 2021. évi XXXII. törvény által létrehozott Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatósága nevezi ki.

nem a végrehajtó megkeresésének kiadásával valósul meg, ezért a foglalás helye az eljáró ingatlanügyi hatóság székhelye (BDT2015. 3388.)”.⁸

Abban a kérdésben, hogy konkrét bírósági végrehajtási ügyben melyik önálló bírósági végrehajtó jár el, a Vht. XIX. Fejezet ügykiosztásra vonatkozó rendelkezései nyújtanak segítséget. Az önálló bírósági végrehajtó egy meghatározott székhelyre és egy járásbíróság mellé kerül kinevezésre. Annak ellenére, hogy egy végrehajtó egy konkrét székhelyre és járásbíróság mellé nevezhető ki, ugyanarra a székhelyre és járásbíróság mellé több végrehajtó is kinevezhető. A végrehajtó székhelye és illetékességi területe azonos annak a járásbíróságnak a székhelyével és illetékességi területével, amelyhez kinevezték. Bár a végrehajtó az illetékességi területén indult ügyekben a saját székhelye szerinti vármegye területén jár el, az ingatlan-végrehajtást az egész ország területén foganatosíthatja. Az önálló bírósági végrehajtó eljárása – mint polgári nemperes eljárás – a bíróság eljárásával azonos.

2.2. Az adóvégrehajtás

Az adóvégrehajtási tevékenységet elsődlegesen az Avt. szabályozza. Ha az Avt. eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a végrehajtási eljárásban az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (tov.: Air.), és az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (tov.: Art.) rendelkezéseit kell alkalmazni. E jogszabályok eltérő rendelkezése hiányában pedig a Vht.-t kell alkalmazni.⁹ Ám fontosnak tartom kiemelni, hogy annak ellenére, hogy a Vht. mögöttes jogszabályaként értékelhetjük a Pp.-t, a NAV által foganatosított végrehajtás során a Pp.-t nem tekinthetjük mögöttes jogszabálynak, hiszen a Pp. helyett az Ákr. lesz az alkalmazandó jogszabály. A Vht. mögöttes jogszabályként való alkalmazása a bírósági és a közigazgatási végrehajtás közös szabályozási alapját jelzi.

Ha a NAV közigazgatási hatóság megkeresése alapján jár el, eljárására az Ákr. végrehajtásra vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandók, mögöttes jogszabály ez esetben is a Vht.¹⁰ Az Ákr. szabályai szerint a végrehajtást a döntést hozó hatóság, másodfokú döntés esetén pedig az elsőfokú hatóság rendeli el. A végrehajtást az állami adóhatóság foganatosítja. A NAV a végrehajtásra szerződést köthet önálló bírósági végrehajtóval (ez a gyakorlatban viszont nem jellemző). Ha a NAV jár el, eljárására az adóvégrehajtás általános szabályai vonatkoznak. Ha az önálló bírósági végrehajtó jár el, eljárására speciális szabályként az Ákr. végrehajtásra vonatkozó, annak hiányában általános rendelkezései alkalmazandók, a Vht. pedig ez esetben is mögöttes jogszabály.

⁸ WOPERA Zsuzsa–GYOVAI Márk (2019): Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához. 23.

⁹ Avt. 3.§. Lásd még: Vht. 2., 3.§.

¹⁰ Ákr. 131. § (2) bekezdés

Illetékesség kérdésében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szerveinek hatásköréről és illetékességéről szóló 485/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 16. §-a és az Air. 25.-28.§-a tartalmaz rendelkezéseket. Az eljárás megindítására természetes személy esetén annak lakóhelye, ennek hiányában tartózkodási helye, ezek hiányában pedig az utolsó ismert belföldi lakóhelye szerinti vármegyei vagy fővárosi adó- és vámigazgatóság az illetékes. A jogi személyiség nélküli vállalkozó esetében, annak székhelye, ennek hiányában telephelye szerinti vármegyei vagy fővárosi igazgatóság az illetékes. Ez az illetékességi szabály a vállalkozási tevékenységet folytató magánszemélyekre is érvényes. A jogi személy, illetve egyéb szervezet esetében, annak székhelye, ennek hiányában telephelye, illetve a tevékenység gyakorlásának helye szerinti vármegyei vagy fővárosi igazgatóság az illetékes.

2.3. Hatásköri összeütközés

Ha az adott ingót (követelést, jogot) vagy ingatlant mind a NAV, mind az önálló bírósági végrehajtó lefoglalja, hatásköri összeütközésről beszélünk. „A Vht. 4. § alkalmazása szempontjából nem elegendő pusztán az, hogy ugyanazon adóssal szemben adóvégrehajtás és bírósági végrehajtás is folyamatban legyen, hanem ugyanazon vagyontárgy mindkét végrehajtásban történő lefoglalására is sor kell, hogy kerüljön. A Vht. 4. § (1) bekezdésének első fordulata egyértelműen rögzíti azt, hogy az ingóság (követelés, jog), vagy ingatlan lefoglalásának mind a bírósági, mind a közigazgatási végrehajtásban meg kell történnie.”¹¹ Ez esetben a végrehajtási eljárást a bírósági végrehajtás szabályai szerint kell lefolytani.

Ha a NAV az árverés lezárását, végleges eredményhirdetését követően értesül az ingó vagy ingatlan bírósági végrehajtás keretében történő lefoglalásról, az árverés érvényesnek minősül. Ha a NAV az árverési hirdetmény közzétételét követően szembesül azzal, hogy az ingatlant a bírósági végrehajtó lefoglalta, az árverés megtartható és végleges eredmény hirdethető. Az értékesítést követően azonban a befolyt összegről, a kielégített tartozásról és az adóssal megillető fennmaradó összegről az adóssal és a bírósági végrehajtót tájékoztatni kell. Ha a NAV az árverési hirdetmény közzététele előtt szerez tudomást az ingatlan bírósági végrehajtó általi lefoglalásáról, az árverési hirdetményt nem lehet kifüggeszteni, az árverést nem folytathatja már le.

Ha az adóvégrehajtást bírósági végrehajtás útján kell folytatni, a követelés jogosultjára a törvény végrehajtást kérőkre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.¹² Ez azonban nem értelmezhető olyan módon, hogy a bírósági végrehajtás keretében folytatódó végrehajtási

¹¹ WOPERA Zsuzsa–GYOVAI Márk, Kézikönyv... i.m. 2019

¹² A zálogkötelezett és zálogjogosult kapcsán lásd: Vht. 4/A.§.

eljárás során az adóvégrehajtás eltérő szabályait alkalmazni kellene. A követelés jogosultját az adóvégrehajtásra vonatkozó szabályok szerinti jogok is megilletik. A bírósági végrehajtási eljárásban az adós a tartozását úgy teljesítheti, hogy az adótartozást a NAV-nak, az önálló bírósági végrehajtót megillető díjat és költséget pedig a végrehajtónak fizeti meg.

3. INGATLAN-VÉGREHAJTÁS

Az ingatlan-végrehajtás egy összetett jogi folyamat, amely több eljárási cselekményt foglal magában. A bírósági és az adóvégrehajtásban egyaránt alkalmazott végrehajtási kényszercselekmény, amelynek eredményeként az adós ingatlanja lefoglalásra, esetenként értékesítésre kerül a követelés biztosítása érdekében. Magában foglalja a végrehajtás alá vont ingatlan lefoglalására, az ingatlan értékesítésére, az ingatlan becsértékére, az ingatlanárverésre, az ingatlan árverésen kívüli eladására stb. vonatkozó szabályokat.

Az egyes végrehajtási cselekményeknek nincs meghatározott sorrendje. Az ingatlan-végrehajtás megtörténhet más végrehajtási cselekményekkel egyidejűleg, ám akár első kényszercselekményként is. A végrehajtási cselekmény fajtájára befolyást gyakorol a vagyonfeltárás eredménye és a tartozás összege. Az az eljáráscselekmény tekinthető célszerűnek, amely megfelel a gyorsaság és hatékonyság követelményének, mindemellett minél kisebb költséggel téríti meg a követelést, a legcsekélyebb módon és mértékben korlátozza az adóst. A tartozást elsősorban a banknál, hitelintézetnél kezelt, az adós pénzkészletéből vagy az adós munkabéréből, jövedelméből kell behajtani. Ha azonban nem biztosított a tartozás fedezete, indokolt és célszerű intézkedés a foglalás az adós ingatlanjára vonatkozóan is.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait közhitelesen az ingatlan nyilvántartás tanúsítja. Az adós tulajdonában lévő ingatlan végrehajtás alá vonható annak jellege, használati módja, az ingatlant terhelő jogok, korlátozások, illetve az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzett tények figyelembevétele nélkül. Ha egy állami tulajdonban lévő ingatlant a kezelője tartozása miatt vonnak végrehajtás alá, akkor a törvény tulajdonjogra vonatkozó rendelkezéseit a kezelői jogra is alkalmazni kell. Alapvetően ingatlant akkor lehet végrehajtás alá vonni, ha az az adós tulajdonában áll. Azonban a végrehajtás akkor is lehetséges, ha az ingatlan nem az adós tulajdona. Példaként említhető, ha az ingatlan zálogként szolgál a követelés biztosítására, vagy ha az állam tulajdonában van, de az adós a bejegyzett kezelője, vagy jogszabály rendeli el a kezelői jogot.

3.1. Az ingatlan lefoglalása bírósági végrehajtásban

Ahhoz, hogy egy ingatlan lefoglalásra kerüljön, több feltételnek együttesen kell teljesülni. Akkor kerülhet sor lefoglalásra, ha a végrehajtást kérő a végrehajtási kérelemben kérte, hogy az ingatlan a végrehajtás tárgya legyen vagy azt nem zárta ki, a kérelmező megelőlegezte a végrehajtási eljárás költséget, végül a végrehajtható okirat azonosítható módon tartalmazza az érintett ingatlan adatait.

Az ingatlan lefoglalására nyitva álló határidő 3 munkanap. Ha valamilyen okból a foglalásra nem kerül sor, ennek ténye önmagában nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az ingatlan a későbbiekben lefoglalás tárgya legyen. A foglalás vonatkozhat teljes ingatlanra, de lehetőség van tulajdoni hányad foglalására is.

Ha a végrehajtási kérelem nem tartalmazza az ingatlan adatait, a végrehajtó az ingatlan azonosító adatait a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium által kiadott TakarNet Földhivatali rendszer adatainak vizsgálatával kutatja fel. A végrehajtó a végrehajtási költségek megelőlegezése, az ingatlan adatainak beszerzése és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetése után intézkedik a lefoglalás iránt.

Bírósági végrehajtásban nem érvényesül az adóvégrehajtásban alkalmazott adós védelmi intézkedés, amely akadályozza annak, hogy a természetes személy és egyéni vállalkozó adós, valamint a velük együtt élő közeli hozzátartozók lakóingatlanja lefoglalásra kerüljön, ha a tartozás összege nem nagyobb ötszázezer forintnál. Fontos azonban annak rögzítése, hogy a jogalkotó a szigorú szabályok ellenére sem „engedi el az adósok kezét”. A Vht. ugyanis rögzíti, hogy „A bíróság a végrehajtási kényszer arányos, illetőleg fokozatos alkalmazása céljából a végrehajtást kérő rendelkezésétől az adós érdekében eltérhet.”¹³

A végrehajtó a lefoglalásról jegyzőkönyvet készít, amelyet megküld az ingatlanügyi hatóságnak, „...hogy a végrehajtási jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal felhívja az ingatlanügyi hatóságot, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozatának megküldésével együtt tájékoztassa a végrehajtót azoknak a nevről és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint a lefoglalt ingatlant érintően a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat jogcíméről és időtartamáról. A foglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg.”¹⁴ A hatóság soron kívül bejegyzi a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba, amely "konstitutív" hatállyal bír. Ez azt jelenti, hogy a joghatás az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkezik.

A bejegyzés eredményeként az ingatlanra jog csak akkor létesíthető, ha az nem sérti a végrehajtást kérő érdekét és nem akadályozza a végrehajtási eljárást. Az ingatlan lefoglalása nem értelmezhető akként, hogy az ingatlan a lefoglalás eredményeként forgalomképtelen, hogy az ingatlanon ne lehetne tulajdonjogot szerezni. Az ingatlan végrehajtási joggal terhelt értékesíthető, ám az új tulajdonosnak el kell viselnie, hogy a követelés az ingatlanból kerül kielégítésre. Az ingatlan ajándékozás tárgya is lehet. Az ajándékozási okiratban rögzíteni kell

¹³ Vht. 8. § (2) bekezdés

¹⁴ FÖNYINÉ Kazareczki Andrea–TOLNAI Ildikó, Ingatlanjog I., (2020).

az ingatlant terhelő tartozásokra vonatkozó adatokat. A megajándékozottnak túrníe kell a követelés az ingatlanból történő kielégítést.

A hatóság a végrehajtási jog bejegyzésének tényéről alakszerű határozattal dönt. A határozatot megküldi a végrehajtónak, a feleknek és az egyéb érdekelteknek. Tájékoztatja a végrehajtót azon személyekről és szervezetekről is, akiknek az ingatlanhoz kapcsolódóan valamilyen joga áll fenn. A határozatot közölni kell az adóssal is.

Lakóingatlan lefoglalásának tényéről a végrehajtó tájékoztatja az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat részére történt kézbesítését követő 15 napon belül.

3.2. Az ingatlan lefoglalása adóvégrehajtásban

Az adóvégrehajtásban az egyes végrehajtási cselekmények tekintetében nem érvénysül kötelező sorrendiség vagy fokozatosság. „A végrehajtható okirat alapján foganatosított ingó-, ingatlan-, illetve követelésfoglalás hatályát az adóhatóság kiterjesztheti a foglalást követően végrehajthatóvá vált tartozásokra, költségekre is, amely tényről az adóhatóság az adóást értesíti.”¹⁵ Az ingatlan lefoglalható az egyéb végrehajtási cselekményekkel egyidőben, de első kényszercselekményként is. Legfontosabb előfeltétel, hogy az ingatlan adós tulajdonát képezze. Az ingatlan korlátozás nélkül végrehajtás alá vonható, tekintet nélkül annak jellegére, művelési ágára, az arra bejegyzett jogokra, terhekre vagy a feljegyzett tényekre. Sem az elővásárlási, sem a vételi jog nem gátolja a lefoglalást.

A NAV eltekinthet az adós tulajdonában álló ingatlan lefoglalásától és értékesítésétől, ha az ingatlant jelzálogjog terheli és várható, hogy az értékesítésből befolyó összeg nem elégítené ki a NAV követeléseit. Ekkor a tartozás tekintetében jelzálogjog jegyezhető be az adós ingatlanára. Ez azt eredményezi, hogy az ingatlan nem értékesíthető, és a követelés végrehajtásához való jog elévülése nyugszik. Ha az ügyben folytatott más végrehajtási kényszercselekmények nem vezetnek eredményre, a jelzálogjog bejegyzés törölhető és a végrehajtási jog soron kívüli bejegyzése kérhető a jelzálogjog ranghelyére.

A NAV az ingatlan a lefoglalásról jegyzőkönyvet készít, melyet megküld az illetékes az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságnak végrehajtási jog bejegyzése érdekében. A megkeresésről egyidejűleg tájékoztatja az adóást is. A hatóság soron kívüli eljárásban végrehajtási jogot jegyez be az ingatlan-nyilvántartásba, amelyről határozatot hoz. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés ezesetben is "konstitutív" hatállyal bír. A hatóság a határozatot megküldi a NAV-nak, a feleknek és egyéb érdekeltek számára.

¹⁵ SIMON István, Pénzügyi jog II., ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2021, 135.

A részleges terhelési tilalom nem eredményezi a lefoglalt ingatlan elidegenítési tilalmát. Az végrehajtási joggal terhelten értékesíthető vagy elajándékozható. Az ingatlant megszerző új tulajdonosnak túlnie kell a követelés ingatlanból való kielégítését. Az ingatlanon további jogokat szerezni, jelzálogjogot alapítani a végrehajtási jog jogosultjának engedélyével lehet. Az elidegenítés ténye nem sértheti a végrehajtás jogosultjának jogait és nem akadályozhatja a végrehajtás célját. A bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelés elsőbbséget élvez a végrehajtási joggal érintett követelésekkel szemben. A NAV végrehajtási jogának bejegyzését követően, nem engedélyezi más jelzálogjog bejegyzését.

Lakóingatlan lefoglalásának tényéről a végrehajtó tájékoztatja az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat részére történt kézbesítését követő 15 napon belül. Mező- és erdőgazdasági földek lefoglalása esetén, az eljáró hatóság értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet, amely ezt követően intézkedik az értékesítés lebonyolításáról.

3.3. Mentesség az ingatlanfoglalás alól

Mind a bírósági, mind az adóvégrehajtásban előfordulnak olyan esetek, amikor az adós tartozása tekintetében vezetett végrehajtási eljárással egyidejűleg, az adós ellen felszámolási eljárás is indul. Arra a kérdésre, hogy a lefoglalt ingatlan fedezetként szolgálhat-e a tartozás kiegyenlítésére, a Vht. 136. § (3) bekezdése adja meg a választ. Eszerint „Mentes a végrehajtás alól az az ingatlan, amelyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni.”

A Vht. hivatkozott rendelkezésének értelmezése megköveteli a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény értelmezését is, hiszen az utóbb hivatkozott jogszabály rögzíti azon vagyonelemeket, amelyek nem tartoznak a gazdálkodó szervezet vagyonába.¹⁶ Ilyen vagyonelem például a jogszabályban meghatározott természetvédelmi oltalom alatt álló földterület vagy a jogszabályban meghatározott nemzeti vagyonban lévő műemlék.

„Az adós ellen a felszámolás kezdő időpontjában folyamatban lévő – a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos – végrehajtási eljárásokat a végrehajtást fogatosító bíróságnak (hatóságnak) haladéktalanul meg kell szüntetni, a lefoglalt vagyontárgyakat és a befolyt, a végrehajtás költségeinek levonása után fennmaradó, de még ki nem fizetett pénzeszközöket a kijelölt felszámolónak kell átadni. Az adós ingatlanán, illetve bírósági,

¹⁶ 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 4.§ (3) bekezdés

hatósági nyilvántartásba vett vagyontárgyán fennálló végrehajtási jog a felszámolás kezdő időpontjában megszűnik.”¹⁷

A végrehajtás megszüntetésére vonatkozó rendelkezés nem Vht.-ben, hanem Cstv.-ben kerül kimondásra. Amikor egy adós felszámolási eljárás alá kerül, a felszámolás kezdő időpontjában az ingatlanján vagy vagyontárgyain fennálló végrehajtási jogok megszűnnek. A rendelkezés biztosítja, hogy a felszámolási eljárás során, az adós vagyonát a hitelezők egyenlő arányban oszthassák fel. A felszámolás kezdő időpontjában, az adóssal szemben fennálló követeléseknek kizárólag felszámolási eljárás keretében lehet érvényt szerezni.

A jogalkalmazási kérdéseinek vizsgálata során, figyelemmel kell lenni a Kúria 5/2021. számú polgári jogegységi határozatában¹⁸ foglaltakra is. „Ha a felszámolás kezdő időpontjában folyamatban lévő végrehajtási eljárás időtartama alatt az adós az ingatlanát harmadik személyre átruházza és a tulajdonosváltás bejegyzésére a végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően kerül sor, akkor a végrehajtási eljárást csak a végrehajtási árverés lefolytatását követően lehet megszüntetni.” A döntés némi kép árnyalja a Vht. 136. § (3) bekezdésében és a Cstv. 38. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések alkalmazhatóságát. A felszámoló a Cstv. 38. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján nem jogosult annak az ingatlannak az értékesítésre, melyet a végrehajtási eljárásban a végrehajtó nem értékesített és amelyet az adós a végrehajtási eljárás során átruházott. A végrehajtási jog csak a végrehajtó által gyakorolható.

3.4. Végrehajtási igényper, végrehajtási kifogás

A jogorvoslathoz való jog elvéből fakadóan, a lefoglalás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését deklaráló határozat ellen is lehetőség van fellebbezni. „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”¹⁹ A jogorvoslathoz való jog viszont nem értelmezhető úgy, hogy a végrehajtási jog bejegyzésére csak a határozat jogerőre emelkedését követően volna lehetőség.

A végrehajtási jog bejegyzéséről szóló döntés kézbesítésével nyílik meg az ún. halasztó hatályú végrehajtási igényper megindítására rendelkezésre álló 8 napos határidő. Ez a határidő vonatkozik mind a bírósági, mind az adóvégrehajtásra. Az igényper a végrehajtási eljárásban lefoglalt vagyontárgyakkal kapcsolatos igények tisztázására szolgáló peres eljárás. Aki a

¹⁷ Cstv. 38. § (1) bekezdés

¹⁸ A Kúria 5/2021. számú polgári jogegységi határozata a felszámolás kezdő időpontjában az adós ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárás megszüntetéséről

¹⁹ Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdés

lefoglalt vagyontárgyra tulajdonjoga, vagy más olyan joga alapján tart igényt, mely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadálya, a vagyontárgy foglalás alóli feloldása iránt, a Pp. alapján végrehajtási igénypert²⁰ indíthat. A per ezt követően is megindítható, ám 8 napon túli megindítás esetén már nem bír halasztó hatállyal. A pert a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldására kell megindítani a végrehajtást kérő (-k) ellen.

A jogorvoslat kapcsán ki kel emelni a végrehajtási kifogás jogintézményét, amely a végrehajtó sérelmezett intézkedése vagy annak elmaradása miatt terjeszthető elő 15 napon belül a végrehajtónál, vagy a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóságnál. Határidőmulasztás esetén, mind a Vht., mind az Avt, lehetőséget biztosít igazolási kérelem előterjesztésére, ha az érintett az intézkedésről a határidő lejártát követően értesül vagy a kifogás előterjesztésében határidőn túl is akadályozva volt. A kifogás előterjesztésére nyitva álló határidőt a tudomásszerzéstől vagy az akadály megszűnésétől kell számítani. A kifogást a bírósági végrehajtó három munkanapon belül továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak, míg a NAV 15 napon belül terjeszti fel a felettes adóhatósághoz, ha annak nem ad helyt. Természetesen mind a Vht., mind az Avt. rögzíti azt a végső határidőt, amelyen túl már nincs helye igazolásnak, amikor már nem lehet kifogást előterjeszteni. Ez a bírósági végrehajtásban a végrehajtó intézkedésétől számított 3 hónap, adóvégrehajtásban a sérelmezett intézkedés vagy annak elmaradásától számított 6 hónap.

3.5. Becsérték megállapítása a bírósági végrehajtásban

Az ingatlan árverés során az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege. „Az ingatlan általában nagy értékű vagyontárgy, fontos, hogy a becsérték igazodjon a valós piaci viszonyokhoz, különben súlyosan sértheti a felek érdekeit. Ezért a törvény előírja, hogy a végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt 6 hónappal nem régebbi adó- és értékbizonyítványt szerezzen be, és ez alapján állapítsa meg a becsértéket”²¹.

A végrehajtó az adó- és értékbizonyítvány alapján megállapítja az ingatlan becsértékét. „Az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított adó- és értékbizonyítvány tartalmazza az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait, az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá az ingatlannak az adott időpontban fennálló forgalmi értékét.”²²²³ A forgalmi érték fogalmát az illeték törvény definiálja, eszerint

²⁰ Pp. 538.-550. §

²¹ ASZALÓS Dániel–BÁNYAI Krisztina–FÓNYINÉ Kazareczki Andrea–VITÁL-EIGNER Beáta, Ingatlanjog II., 2020

²² 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről 101. §

²³ 1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről 140. § (2) bekezdés d) pont

forgalmi érték „az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában – a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül – árként általában elérhető”.²⁴

Ha bármelyik fél kéri, hogy az ingatlan becsértéke igazságügyi szakértő szakvéleményén alapuljon, a végrehajtó intézkedik az igazságügyi szakértő bevonása iránt. A becsértéket mind lakott, mind lakatlan állapotra meg kell határozni. Mind az adó- és értékbizonyítványnak, mind az igazságügyi szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell, hogy az értékelt ingatlan lakóingatlanok tekinthető-e. „A lakóingatlanok lakott állapotban történő árverése esetén az ingatlanban való bentlakás mindenképpen értékcsökkentő hatással bír, melyet a végrehajtó már a becsérték közlésekor meghatároz, ugyanis a Vht. 140. § (1) bekezdése szerint az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére meg kell állapítani. Továbbá a lakott állapotban történő értékesítés esetén a lakásban maradó volt tulajdonost (adóst) a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt (Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.23.162/1998. számú határozata).”²⁵

Ingatlan esetében a végrehajtó a becsérték megállapítása iránt csak akkor intézkedhet, ha a tartozás összege meghaladja az 500 000,- Ft-tot. A közfoglalkoztatáshoz nyújtható támogatásokról szóló kormányrendeletben²⁶ meghatározott a programban használt ingatlanok esetén, csak a támogatási időszak befejezése után lehet intézkedni a becsérték megállapítása iránt.

A megállapított becsértéket, a jegyzőkönyv megküldésével közölni kell a felekkel és azokkal, akiknek az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van, föld értékesítése esetében a Nemzeti Földalappal is. A becsérték közlését követő 15 napon belül végrehajtási kifogás terjeszthető elő.

A becsérték közlésével egyidejűleg, a végrehajtó további intézkedéseket is tesz. Ha nem állnak fenn az ingatlan lakottan történő árverezésének feltételei, tájékoztatja a végrehajtást kérőt, hogy az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésére akkor kerül sor, ha az erre irányuló kérelmét 15 napon belül benyújtja a végrehajtónál. Tájékoztatja az adóst, hogy az ingatlan értékesítést követően keletkező kiköltözési kötelezettsége elhalasztása iránti kérelmét 15 napon belül terjesztheti elő. Tájékoztatást nyújt a részletfizetés lehetőségéről és feltételeiről,

²⁴ Itv.102. (1) bek. e) pont

²⁵ WOPERA Zsuzsa–GYOVAI Márk, Kézikönyv... i.m. 2019

²⁶ 375/2010. (XII. 31.) Korm. rendelet

tájékoztatja a zálogjogosultat arról, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő – a végrehajtási eljárás során érvényesítheti, az erre vonatkozó kérelmét az értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kell bejelentenie. A kérelmet a végrehajtó legkésőbb a kézhezvételt követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.

Kérdés: Milyen hatást gyakorol az idő múlása az ingatlan megállapított és közölt becsértékére? Fentebb tisztázásra került, hogy jogszabályi kötelezettségből fakadóan, az ingatlan becsértéknek az ingatlan tényleges forgalmi értékén kell alapulnia. A végrehajtási jog fejlődésének eredményeként, 2012 őszén a Vht. úgy módosult, hogy lehetőség van az ingatlan forgalmi értékének ismételt megállapítására. Ismételt megállapítására, tehát nem módosítására. „Ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta két év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az (1) és (2) bekezdésben foglaltak alkalmazásával ismételten megállapítja.”²⁷

Az ingatlan becsértékének ismételt megállapítása két összetartozó, együttesen alkalmazandó feltétel függvénye. Egyrészt az ingatlan becsértékének megállapítása óta minimum két év eltelt, másrészt az ingatlan még nem került értékesítésre. A szabály lehetővé teszi, hogy a feltételek együttes fennállása esetén, bármelyik fél kérhesse az ingatlan becsértékének ismételt megállapítását. Természetesen ehhez újra be kell szerezni a fentebb ismertetett adó- és értékbizonyítványt vagy szakértői véleményt, a felek számára az ismételten megállapított becsérték tekintetében nyitva áll a jogorvoslat lehetősége.

3.6. Becsérték megállapítása az adóvégrehajtásban

Az ingatlan becsértékének meghatározása adóvégrehajtásban is az ingatlan forgalmi értéke alapján történhet. Az adó- és értékbizonyítvány, illetve az ingatlan forgalmi értéke tekintetében a bírósági végrehajtás vonatkozásában rögzített megállapítások nem különböznek az adóvégrehajtás esetében rögzített gyakorlattól. A forgalmi érték megállapítása a helyi önkormányzat jegyzője által kiállított és rendelkezésre bocsátott adó- és értékbizonyítvány alapján, vagy ha valamelyik fél azt kezdeményezi, a becsérték meghatározása szakértő igénybevételével történhet.

A NAV az adó- és értékbizonyítványon rögzített adatokat végrehajtói útján helyszíni szemle keretében ellenőrzi, a megállapítások jegyzőkönyvben kerülnek rögzítésre. Az adatok a NAV illetékes illeték osztálya által ellenőrzésre kerülnek.

²⁷ Vht. 140. § (8) bekezdés

A megállapított becsérték közlésre kerül a felek és azok számára, akiknek az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van. Föld értékesítése esetében a becsértéket közölni kell a Nemzeti Földalappal is. A becsérték közlését követő 15 napon belül végrehajtási kifogás terjeszthető elő.

3.7. Ingatlan értékesítése bírósági végrehajtásban

„A lefoglalt ingatlant csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki. 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 az 52/B. § szerinti részletfizetést nem teljesítette.”²⁸ A lefoglalt ingatlan értékesítése kétféle módon történhet. Az ingatlan értékesíthető árverésen vagy árverésen kívül, de árverés hatálya alatt. Ha az értékesítésre árverés keretében kerül sor, akkor az az elektronikus árverés szabályait kell alkalmazni.

A végrehajtó akkor intézkedhet az ingatlan értékesítése iránt, ha a követelés Vht. 7. § (2) bekezdése szerinti, viszonylag rövid időn belüli behajtása más módon nem lehetséges és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 45 nap eltelt, vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére továbbított, lakóingatlan lefoglalásának tényéről szóló tájékoztatás napjától számított 60 nap eltelt. Ha a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat ellen jogorvoslattal élnek, a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt csak az igényper jogerős befejezése után lehet intézkedni.

„A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során – az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható – elővásárlási jog illeti meg.”²⁹ Nem illeti meg a települési önkormányzatot az elővásárlási jog a lakóingatlan árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladása és a lakóingatlan átvétele

²⁸ Vht. 7. § (2) bekezdés

²⁹ 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (továbbiakban: Lht.) 85/F. §

során, illetve a lakóingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.

Ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanra vezetett végrehajtásban a végrehajtási jog nem valamennyi tulajdonostárssal szemben került bejegyzésre, az árverést csak az adós tulajdoni hányadára lehet kitűzni. Az árverés kitűzéséig a tulajdonostársak együttesen kérhetik, hogy az egész ingatlan kerüljön elárverezésre. Az erre vonatkozó nyilatkozatot a végrehajtónak jegyzőkönyvbe kell foglalnia. A jogszabály „vagylagos” feltételként lehetőséget biztosít arra is, hogy a nyilatkozat közjegyzői okirat formájában kerüljön előterjesztésre. Az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs licitálhat, az adós kivételével. A tulajdonostársaknak, a tulajdoni hányaduknak megfelelő, arányosan csökkentett előleget kell letétbe helyezniük. Az árverési vevőnek, nem kell megfizetnie a vételárnak azt a részét, amely az ő tulajdoni hányadára esik. Ha a tulajdonostárs hozzájárul, az adós tulajdoni hányada a becsértéknél alacsonyabb áron is elárverezhető.

Ha egy ingatlan közös tulajdonát árveréssel kell megszüntetni, a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni azzal, hogy az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs árverezhet. A bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti a pénzkövetelés behajtására irányuló végrehajtást. A végrehajtást elrendelő bíróság állapítja meg az ingatlan becsértékét, az árverés feltételeit, a költségviselés és a vételár felosztásának módját.

A büntetőeljárásban elrendelt zár alá vétellel terhelt ingatlanok értékesítése iránt a zár alá vétel tényének törlését követően lehet intézkedni.

3.8. Ingatlan értékesítése adóvégrehajtásban

Az ingatlan értékesítése iránt a végrehajtó akkor intézkedhet, ha a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat közlésétől 45 számított nap vagy az ingatlan fekvése szerinti jegyző Vht. szerinti tájékoztatásának kézbesítésétől számított 60 nap eltelt. Ha a végrehajtási jog bejegyzéséről rendelkező határozat ellen jogorvoslattal éltek, az ingatlan csak a per jogerős befejezését követően értékesíthető. Az értékesítésre a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat közlésétől számított 3 hónapon belül kerülhet sor, olyan időpontban, amely a helyi körülmények között a legcélszerűbb. A büntetőeljárásban elrendelt zár alá vétellel terhelt ingatlanok értékesítése iránt a zár alá vétel tényének törlését követően lehet intézkedni.

„Az ingatlan-végrehajtás igen súlyos következményekkel járhat az adótartozás megfizetésére kötelezett, illetőleg közeli hozzátartozói számára, ezért az ingatlan-végrehajtás szabályait a vonatkozó törvényi rendelkezések (Avt., Vht.) szigorúan szabályozzák.”³⁰ Az

³⁰ HALÁSZ Zs., SZABÓ I., VARGA E., Adótan és adóeljárás, 2021

ingatlan-végrehajtás tekintetében korlátot állít az Avt. „Nincs helye ingatlan-végrehajtásnak a természetes személy és az egyéni vállalkozó adós, valamint a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását közvetlenül szolgáló lakóingatlan esetén, ha a tartozás összege az 500 ezer forintot nem haladja meg.”³¹ A lakásigény mértékét 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. §-a rögzíti. Ha az ingatlan a lakásigény mértékét nem haladja meg, az akkor értékesíthető, ha a végrehajtás más formái nem vezettek eredményre. Az ingatlanra a NAV jelzálogjogot jegyeztet be.

Az ingatlant elsődlegesen beköltözhető állapotban kell értékesíteni. Az ingatlan lakottan értékesíthető, ha abban a végrehajtási eljárás megindulása előtt kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérelő lakik, vagy ha abban hasznélvező lakik, függetlenül attól, hogy ez a jog be van-e jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba (ez nem vonatkozik arra az esetre, amikor a hasznélvezeti jogot a végrehajtási eljárás megindulását követően szerződéssel létesítették), ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik, illetve, ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző hat hónapban is ebben volt, és az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte.

Közös tulajdonban lévő ingatlan esetén az adós tulajdoni hányadát is beköltözhető állapotban kell értékesíteni. Ez akkor történhet, ha a tulajdonostársak megállapodása vagy a bíróság határozata alapján, az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlantól vagy épületrésztől elkülönítetten használható ingatlan vagy épületrész használatára rendelkezik jogosultsággal. Az árverés kitűzéséig, az adós tulajdonostársai együttesen kérhetik, hogy az egész ingatlant elárverezésre kerüljön. A kérelmet a végrehajtó által jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatban vagy közjegyzői okiratban kell előterjeszteni. A feltételek fennállása esetén, az ingatlanra az adós kivételével bármelyik tulajdonostárs árverezhet. Az előleg utalása a tulajdoni hányadának figyelembevételével, arányosan csökkentett módon történik. Értékesítést követően nem kell megfizetni a vételárnak azt a részét, amely a tulajdoni hányadra esik. A tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron elárverezni.

3.9. Ingatlanárverés a bírósági végrehajtásban

Az ingatlant főszabály szerint beköltözhető állapotban, elektronikus árverésen kell értékesíteni. Az árverést a végrehajtó árverési hirdetménnyel tűzi ki. A hirdetmény mellett az ingatlanról készült képfelvételt is közzé kell tenni. Az árverési hirdetmények és vételi ajánlatok

³¹ Avt. 52. § (1) bekezdés

elektronikus közzétételére és benyújtására a MBVK által üzemeltetett, online elérhető informatikai szolgálat (EÁR).

Ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető, nem tekinthető közzétettnek az árverés. Ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása az árverés szakaszainak befejezését megelőző egy órán belül nem volt elérhető, az érintett szakasz időtartama hatvan perccel meghosszabbodik.

A felhasználók az EÁR-en keresztül érhetik el az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartását, az árverezők elektronikus nyilvántartását és a licitnaplót. Árverezőként az EÁR-be belépni csak az árverezők nyilvántartásába regisztrált felhasználó tud. A felhasználó aktiválására akkor kerül sor, ha az érintett személy vagy szervezet a becsérték 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte vagy átutalta. Az előárverezési jog gyakorlása esetén, igazolni kell az erre vonatkozó jogosultságot. Ha az ingatlanszerzés engedélyhez kötött, például a külföldi jogalanyok vagy egyes állami szervek esetén, az árverési vevőnek az árverezés előtt igazolnia kell, hogy rendelkezik engedéllyel. Sem a végrehajtó, sem közeli hozzátartozója, sem az adós nem árverezhet.

Az árverési hirdetményt a becsérték megállapításától számított 30 napon belül kell az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában közzétenni. Jogorvoslat esetén, a jogerős döntés kézhezvételétől kell a 30 napos határidőt számítani. Az árverési hirdetményt meg kell küldeni a feleknek, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi jegyzőnek és az ingatlanügyi hatóságnak.

Az árverési hirdetményt a ki kell függeszteni a bíróság hirdetőtábláján, az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatal, a főpolgármesteri hivatal hirdetőtábláján és az ingatlanügyi hatóság hirdetőtábláján. Az ingatlanügyi hatóság az árverés kitűzését bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba.

Az árverés során tett licitet visszavonni nem lehet. Az árverés győztese, az árverési vevő az a személy vagy szervezet, aki licit során a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tette. Az elektronikus árverés három szakaszra bontható, ám a második és harmadik szakasz nem feltétlenül kerül lefolytatásra.

Ha az árverés első szakaszában, az árverési hirdetmény közzétételét követő 20. napjának a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső idő alatt érkezik érvényes vételi ajánlat, az árverés nem lép a következő szakaszába. Ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama a vételi ajánlattételtől számított öt perccel

meghosszabbodik. Ha nem érkezik érvényes vételi ajánlat az árverés első szakaszában, a rendszer automatikusan tovább lép az árverés következő szakaszába, amely ekkor már az árverési hirdetmény közzétételét követő 40. napjának a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. Ha ebben a szakaszban érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés nem lép a következő szakaszába. Ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel meghosszabbodik. Ha az árverés második szakaszában sem érkezik érvényes vételi ajánlat, a rendszer automatikusan tovább lép az árverés következő, harmadik szakaszába, amely az árverési hirdetmény közzétételét követő 60. napjának a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart. Ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel meghosszabbodik.

„Ha a 155. § (1) bekezdés a) vagy b) pontja alapján az első árverés sikertelen volt, vagy ha a 156. § alapján megtartott második árverés is sikertelen volt, a végrehajtó a sikertelen árverést követő 15 napon belül közzéteszi az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményt, valamint az ingatlanról készült képfelvételt az árverési hirdetmények elektronikus nyilvántartásában. A hirdetmény a 143. § (1) bekezdés a)–h) és j) pontjában foglalt adatokat tartalmazza.”³² A hirdetmény közzétételétől az árverés szünetel, amíg az ingatlanra vételi ajánlatot tenni kívánó árverező nem kéri felhasználói adatainak aktiválását vagy a hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap elteltével a végrehajtást kérő újabb árverés kitűzését nem kérte. Földterületek vonatkozásában a folyamatos árverezése vonatkozó hirdetmény közzétételét követően, az ingatlanra írásban tehető vételi ajánlat a végrehajtónál, aki 15 napon belül intézkedik az újabb árverés kitűzése iránt. Ha a végrehajtást kérő kéri az újabb árverés kitűzését, a fenti határidőn belül kell intézkedni az árverés kitűzése iránt. Ezekben az esetekben az első árverés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Ha az újabb árverés is sikertelen, a Vht. 159. §-a szerint kell eljárni azzal, hogy ha a 155. § (1) bekezdés a) vagy b) pontja alapján az első árverés sikertelen volt, vagy ha a 156. § alapján megtartott második árverés is sikertelen volt, az árverést követően tartott újabb árverésekre is az első árverés szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ekkor, a kikiáltási árat lakóingatlan esetén is a becsérték feléig lehet leszállítani.

Ha a becsérték ismételt megállapítására vonatkozó kérelem kerül benyújtásra, a beérkezését követő munkanapon a végrehajtónak törölnie kell a folyamatos árverezés iránti

³² Vht. 159. § (1) bekezdés

hirdetményt. A becsérték ismételt megállapításától számított 30 napon belül közzé kell tennie az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdetményt. Jogorvoslati kérelem előterjesztése esetén, a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől kell számítani a határidőt. Ha a kérelem benyújtásának időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően, sikertelen árverés esetén kell intézkedni a becsérték ismételt megállapítása iránt.

Sikertelen az árverés, ha nem tettek vételi ajánlatot, vagy a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan becsértékének felét, vagy lakóingatlan esetében a becsérték 70%-át, fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén a becsértéknek megfelelő összeget; az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet nem írta alá; az árverési vevő nem fizette meg a teljes vételárat határidőn belül, vagy fizetési halasztás esetén, a fizetési határidőn belül, vagy az árverés nem szabályszerűen került kitűzésre.

Ha az árverési vevő a vételárat nem fizette meg vagy az árverés nem szabályszerűen került kitűzésre, második árverést kell tartani. Ezt az árverést az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 30 napon belül az első árverésre vonatkozó szabályok alkalmazásával kell kitűzni. A vételi ajánlatok összegére, a kikiáltási árra és annak leszállítására az első árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Nem kerül sor második árverésre, ha az árverési vevő az árverési jegyzőkönyvet aláírta és megfizette a vételárat, megtérítette a második árverés kitűzésével felmerült költséget, mielőtt a licitnaplóban vételi ajánlatot tesznek közzé. Ebben az esetben a vételár megfizetését a végrehajtó a licitnaplóban rögzíti és a licitnaplót lezárja.

Speciális szabályként értelmezhető a Vht. 156. § (5) bekezdésében foglalt rendelkezés. A végrehajtó a felek kívánságára az árverési eljárás során, a felek által meghatározott értékre csökkenti azt az összeget, amelyen érvényes vételi ajánlat tehető. Azaz az adós és a hitelezők közösen kéri, hogy az ingatlan árverési kikiáltási árát a végrehajtó csökkentse egy általuk meghatározott értékre. Az árverésből befolyó vételár felosztásra kerül, a fennmaradó követelés megszűnik, a végrehajtási eljárás befejeződik. Akkor is, ha az árverésből befolyt vételár nem fedezi teljes mértékben az adós tartozását.

Ha az utolsó eredménytelen árverést követő 5 év eltelt és nincs folyamatban újabb kitűzött árverés, vagy egyébként a végrehajtás érdemi befejezésére került sor, a végrehajtó intézkedik az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából történő törlése iránt. Az EÁR 30 nappal a licitnapló lezárása után automatikusan eltávolítja az árverési hirdetményt és ezzel egyidejűleg archiválja az adatokat a nyilvántartásban.

Az ingatlan kikiáltási árát a becsérték összegében kell meghatározni. Különbséget kell tenni az ingatlan és az úgynevezett lakó ingatlan között. Ingatlan esetében ugyanis az árverés első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának, második szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának, harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár felével azonos összeggel tehető érvényes vételi ajánlat. Lakóingatlan esetén 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 megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Ha az adósnak az árverezés alatt álló ingatlan az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, és a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtására kerül sor, érvényes vételi ajánlat minimum a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeggel tehető, amely az árverés mindhárom szakaszában alkalmazandó rendelkezés. Utóbbi esetben, ha a lakóingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzététele óta egy év eltelt, és a lakóingatlan még nem került értékesítésre, az újabb árverést úgy kell kitűzni, hogy a lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 90%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki. Lakóingatlannak kell tekinteni továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét is.³³

Lakottan kell árverezni az ingatlant, ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik. Ez a rendelkezés nem alkalmazandó arra az esetre, amikor az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor.

Lakottan kell árverezni az ingatlant, ha abban hasznélvező lakik. Viszont nem terheli az új tulajdonos tulajdonjogát a hasznélvezeti jog, akkor sem, ha a hasznélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve, ha a hasznélvezeti jog jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha a hasznélvezeti jogot a jelzálogjog létrejöttét követően szerződéssel létesítették.

Lakottan kell árverezni az ingatlant, ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik, ha az adós és a végrehajtást kérő a lakottan történő

³³ Vht. 147. § (4) bekezdése

értékesítésben megállapodott, vagy ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért.

Lakottan kell árverezni az ingatlant, ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte. Kivéve, ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg.

Lakóingatlan lefoglalásának tényéről történő, az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére adott tájékoztatás, a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt fogantatosított intézkedés és a lakóingatlan birtokbaadására vonatkozó szabályok alkalmazásában lakóingatlan, az ingatlan-nyilvántartásban üdülő rendeltetési jelleggel nyilvántartott ingatlan, ha az ingatlan címe megegyezik az adós lakóhely igazolására szolgáló személyazonosító okmányában megjelölt címmel, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben az ingatlanban volt.

Különös szabályok alkalmazandók mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek értékesítése során. „Ha végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (tov.: föld) értékesítése iránt kell intézkedni, a végrehajtó, a felszámoló, vagy a pénzügyi gondnok (a továbbiakban együtt: megkereső) az értékesítés feltételeinek bekövetkeztétől számított 60 napon belül az árverés kitűzése, az árverési vagy értékesítési hirdetmény (a továbbiakban együtt: árverési hirdetmény) közzététele, továbbá az árverés vagy értékesítés (a továbbiakban együtt: árverés) lefolytatása érdekében megkeresi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervként végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatalt”³⁴. Földárverés esetén a kényszerértékesítést a végrehajtó megkeresésére a mezőgazdasági igazgatási szerv végzi el. A földárverésekre nem a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. A föld tulajdonjogának árverés útján történő megszerzése esetén az eladó alatt az adóst, illetve felszámolás alatt álló szervezetet, a vevő alatt az árverési vevőt kell érteni.³⁵

Ezt a jogi felfogást megerősítette a Kúria is. A mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatott földárverési eljárásban hozott döntés ellen igénybevehető jogorvoslatról tárgyú jogegységi határozatában kifejtette, hogy „A mezőgazdasági igazgatási szerv földárverési

³⁴ 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól 1. § (1) bekezdés

³⁵ 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 35. §

eljárása nem tartozik a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (tov.: Vht.) hatálya alá, ezért eljárásával szemben a Vht. szerinti jogorvoslat általában nem vehető igénybe.”³⁶

Az árverésről szóló jegyzőkönyv készítésekor nem csupán a Vht. 35. §-ában foglaltakra, hanem a 152. §-ában foglalt rendelkezésekre is figyelemmel kell lenni. A jegyzőkönyvnek az általános adatokon túl tartalmaznia kell az árverés szempontjából releváns adatokat. Fontos eljárásjogi határidő kapcsolódik az értékesítéshez kapcsolódó jegyzőkönyvhöz. A végrehajtónak 8 napon belül fel kell hívnia a vevőt, hogy a jegyzőkönyv aláírása céljából, a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg az irodájában. A jegyzőkönyv egy példányát kézbesíteni kell a feleknek és azok számára, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. Ha az árverési vevő a teljes vételárat megfizette és az árverési jegyzőkönyv aláírásától számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverési jegyzőkönyv másolatát az árverési vétel igazolása céljából megküldi az árverési vevő részére, illetve az ingatlanügyi hatóság részére, az árverési vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Ha az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat jogerőre emelkedését követően kerül sor az árverési jegyzőkönyv másolatának árverési vevő és ingatlanügyi hatóság részére történő megküldésére.

A végrehajtó felhívja az árverés győztesét, hogy a vételárat a jegyzőkönyv aláírását követő 15 napon belül fizesse meg. Vételárként az árverés feltételeként befizetett előleg összegével csökkentett összeget kell megfizetni. Ha az árverés ellen jogorvoslati kérelmet nyújtottak be, a jogorvoslatot elbíráló határozat jogerőre emelkedését követően, az erre vonatkozó felhívás kézbesítésétől számított 15 napon belül kell megfizetni a vételárat.

A végrehajtó a vételár megfizetésére maximum 2 hónap fizetési halasztást engedélyezhet, melyre az árverési jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg kerülhet sor. A kérelem akkor tekinthető indokoltnak, ha a fizetési halasztást a vételár összege vagy más fontos körülmény indokolja. A jogszabály nem részletezi, hogy mit kell fontos körülménynek tekinteni. Fontos körülményként értékelhető az ideiglenes likviditási probléma, a súlyos betegség stb. Fizetési halasztás esetén, a halasztás idejére, a vételár előleggel csökkentett összege után, az esedékesség napjától a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell fizetni. A kamat összegét a végrehajtás eljárás bevételeként kell kezelni, növeli a vételárat.

Ha az árverés nyertesének, az adóssal szemben olyan követelése van, amelyre vonatkozóan a végrehajtást elrendelték., az árverési vevő visszatarthatja az árverési vételárat vagy annak azt a részét, amely a követelésének a kielégítéséhez szükséges. Nem tarthatja vissza

³⁶ 3/2023. jogegységi határozat (Jpe.IV.60.028/2022/11. szám), A mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatott földárverési eljárásban hozott döntés ellen igénybevehető jogorvoslatról

azt az adóst megillető összeget, amely a kiköltözési kötelezettségének határidőn belül eleget tevő adóst megillet, ahogy a végrehajtási költségeket sem. Az adóst megillető összeg kiutalása nem automatikusan történik, az az adós határidőn belül benyújtott kérelme alapján került utalásra.

Ha a vételárból a jelzálogos hitelező kielégítéshez jutna, az árverési vevő megállapodhat a jelzálogos hitelezővel, hogy a jelzálogjog az ingatlanon továbbra is fenn áll. Ha az árverési vevő a végrehajtónál a megállapodás tényét igazolta, az árverési vevő visszatarthatja az árverési vételárat vagy annak azt a részét, amely a jelzálogos hitelező követelésének kielégítéséhez szükséges. Ám nem tarthatja vissza azt az adóst megillető összeget, amely a kiköltözési kötelezettségének határidőn belül eleget tevő adóst megillet, ahogy a végrehajtási költségeket sem.

Ha a teljes vételár kifizetésre került és az árveréstől számított 30 nap eltelt, az értékesített ingatlan átadásra kerül az árverési vevőnek. Az ingatlant terhelő adók és köztartozások a vevőt az árverés napjától terhelik. A hasznok szedésének joga, az árverést követő legközelebbi esedékességi időponttól illeti meg az árverési vevőt.

A sikeres árverést követően, az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek, az árveréstől számított 30. napig vagy ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt engedélyezett a vételár megfizetésére, a fizetési határidőig kötelesek az ingatlant kiürítve elhagyni és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek. Ha jogorvoslati kérelem került előterjesztésre, akkor a jogorvoslati kérelem elbírálásáról szóló határozat rendelkezése szerint, a határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül kell az ingatlant kiürítve elhagyni és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.

Ideiglenesen mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól az adós és a vele lakó személyek, ha a vételár kifizetése nem történik meg határidőben. Ekkor a teljes vételár kifizetésétől számított 30 napon belül kell kiköltözni az ingatlanból. Ideiglenesen mentesül a kiköltözési kötelezettség alól az adós és a vele lakó személyek, ha az adós becsérték közlésének kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjesztett kérelmére, a végrehajtást fogatosító bíróság az ingatlan elhagyására egyszeri halasztást engedélyezett. Nincs helye azonban halasztásnak, ha az adóst az eljárás során korábban rendbírósággal sújtották vagy kérelmére a bíróság legalább 6 hónapra a végrehajtást felfüggesztette. A halasztás időtartama maximum 6 hónap lehet az árverés időpontjától számítva.

Ha a kiköltözésre a fenti határidőn belül nem került sor, az árverési vevő a kiköltözési határidő lejártát követő 15. napig kérelmezheti az ingatlan birtokbaadását. Lakóingatlan birtokbaadására irányuló kérelem esetén, a végrehajtó köteles a kézbesítést követő 8 napon

belül tájékoztatni a lakóingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt az árverési vevő kérelméről. A végrehajtó akkor intézkedik az ingatlan birtokbaadása iránt, ha a jegyző részére megküldött tájékoztatástól számított 60 nap eltelt.

3.10. Ingatlanárverés az adóvégrehajtásban

Ingatlan árverezésre az erre a célra kialakított online felületen, a NAV Elektronikus Árverési Felületén (EÁF) van lehetőség. Az árverés kitűzésére árverési hirdetmény útján kerül sor. A hirdetményt az árverés napját megelőzően, legalább 45 nappal korábban közzé kell tenni. A hirdetmény rögzíti a végrehajtást elrendelő NAV szerv és a végrehajtást kérő nevét, az adós adatait, az árverés kezdő és záró időpontját, az árveréssel érintett ingatlan adatait, fényképét, becsértékét, minimumárát, az árverés előtti megtekintés helyét és időpontját, az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatait, a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti terheket, az ingatlan tartozékait, jellemző sajátosságait, az ingatlan lakott vagy beköltözhető állapotban történő értékesítésének módját, a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási jogáról szóló tájékoztatást, az árverési előleg összegét és a befizetésre szolgáló számlaszámot.

Az elektronikus árveréssel kapcsolatos cselekmények és tájékoztatások az EÁF-en kerülnek közzétételre. „A NAV által működtetett on-line árverések nyilvános adatai bárki számára megtekinthetőek, de az elektronikus árverésen való - személyes vagy képviselő útján történő - részvétel Kormányablak regisztrációhoz (Ügyfélkapu létesítéséhez), illetve az EÁF-en történő bejelentkezéshez kötött. Árverési vevőként valamint ajánlattevőként felléphetnek természetes személyek, továbbá jogi személyek és jogi személyiség nélküli egyéb szervezetek (utóbbiak a nevükben eljáró, képviseleti joggal rendelkező természetes személyek útján). Az árverésen résztvevő ajánlattevők valamint az árverési vevő az árverés során és az árverést követően is harmadik személy irányában megőrzik névtelenségüket.”³⁷

Az árverésen azok vehetnek részt, akik az ingatlan becsértékének 10%-át előlegként az árverés megkezdéséig átutalták az adóhatóság által megjelölt számlára. Az árverésen természetes személyek, jogi személyek és szervezetek árverezhetnek. Természetes személlyel szemben támasztott követelmény, hogy nagykorú és cselekvőképes legyen. Nagykorúnak kell tekinteni a 18. életévét beöltött személyen túl, a 16. életévét betöltött személyt is, ha gyámhatósági engedély birtokában házasságot kötött. Akik gondokság alatt állnak, a bejelentkezéshez a NAV előzetes engedélye szükséges. A NAV alkalmazottja nem vehet részt az őt foglalkoztató szerv által lefolytatott árveréseken, ahogy annak közeli hozzátartozója és élettársa sem. Nem vehet részt az árverésen az adós és a kiskorú személy sem, ahogy a

³⁷ Nemzeti Adó- és Vámhivatal: Az EÁF Üzemeltetési Szabályzata, 2024.

képviselőjükben eljáró más személy sem. Nem vehet részt az ingatlan második, ha van további elektronikus árverésén az a vevő, aki fizetési kötelezettségét nem teljesítette. A mulasztó vevő befizetett előlegét elveszíti és ha az ingatlan alacsonyabb áron kerül értékesítésre, mint az általa ajánlott vételár, a hatóság a különbözet megfizetésére kötelezi.

Az árverés a hirdetményben rögzített kezdő időponttól számított harmadik nap 21.00 óráig tart. Ha az árverés lezárásának időpontja előtti utolsó két percben érvényes vételi ajánlat érkezik, az árverés öt perccel meghosszabbodik. Akkor is, ha a meghosszabbított határidő utolsó két percében érkezik érvényes vételi ajánlat. Az árverés addig folytatódik, míg az árverés meghirdetett lezárási időpontját követően első alkalommal telik el az utolsó öt perc úgy, hogy az utolsó két percben nem érkezik újabb érvényes vételiajánlat.

Ha az EÁF működésében üzemzavar keletkezik és annak ideje eléri az egy órát, az árverés ideje 24 órával meghosszabbodik. Viszont, ha az üzemzavar az árverés záró időpontját megelőző 4 órán belül történik, az árverés az üzemzavar időtartamától függetlenül 24 órával meghosszabbodik az árverés.

Az ingatlan kikiáltási árát a becsérték összegében kell meghatározni. Különbséget kell tenni az ingatlan és az úgynevezett lakó ingatlan között. Ha olyan lakóingatlan értékesítésére kerül sor, amely az adós egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben lakott, az árverési vételár legfeljebb a kikiáltási ár 75%-nak megfelelő összeg erejéig csökkenthető. Ha azonban a lakóingatlan esetében vezetett első két árverés sikertelen volt, a harmadik, és további árveréseken a lakóingatlan vételára a kikiáltási ár 50%-áig szállítható le.

Ajánlattételre vagy egy konkrét összeggel vagy automatikus ajánlattétel, úgynevezett Robot licit keretében van lehetőség. Ekkor az ajánlattevő meghatározza azt a legmagasabb licitösszeget, amit vételi ajánlatként nyújtani tud. Az árverés folyamatában, ha szükséges, az EÁF a licitlépcső figyelembevételével automatikusan emeli a vételi ajánlatot a maximum a limit összeg erejéig. A licitlépcső mértékét az Avt. 89. § (6) bekezdése rögzíti.

Az árverés nyertese az, aki a legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlatot tette. Azonos összegű ajánlat esetén, a korábban megtett ajánlat az érvényes. Az árverés során ajánlati kötöttség érvényesül, az ajánlat nem vonható vissza. Ha egyidőben azonos összegű manuális és automatikus ajánlat is érkezik, a manuális ajánlatot kell nyertesként kihirdetni. Az árverés lezárását követő első munkanapon az árverés szabályszerűsége felülvizsgálatra kerül.

Végleges eredményhirdetésre az árverés lezárását követő munkanapon 20.00 órákor kerül sor. A rendszer csak a nyertes árverezőt értesíti az árverés eredményéről, illetve tájékoztatja, hogy az értesítést követő 8 napon belül köteles megjelenni az árverést lebonyolító

adóhatóságnál, a vételárat megfizetni. A befizetett előleg a vételár részét képezi. Az adóhatóság az árverési vevőkön kívüli többi árverezőnek az előleget automatikusan visszautalja. Ha azt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi, az adóhatóság a vételár megfizetésére 60 napig terjedő, kamattal terhelt halasztást adhat. Az árverési jegyzőkönyvet a NAV a végleges eredményhirdetést követő 30 nap után küldi meg az árverési vevőnek és az ingatlanügyi hatóságnak.

Az árverés sikertelen, ha az árverés ideje alatt nem érkezett érvényes vételi ajánlat (a felajánlott vételár nem érte el az Avt. 65. § (4)-(5) bekezdésében az Avt. 84. § vagy 85. §-ában, a 91. § (2) bekezdésében rögzített összeget) vagy az árverési vevő a vételár különbözetet határidőn belül nem fizette meg. A sikertelen árverést követően, 60 napon belül a NAV ismételt elektronikus árverést tűz ki. Ha az első és a második árverés is sikertelen volt, a vételár a harmadik és azt követő árveréseken a kikiáltási ár 50%-áig csökkenthető.

Ha a végrehajtó akár az árverés előtt, akár az alatt olyan törvénysértést vagy mulasztást észlel, amely az árverés megsemmisítésére ad okot, vagy olyan körülmény áll elő, amely törvényi akadályát képezi az árverés lefolytatásának, az árverést meg kell hiúsítani. Ha utólag a felettes szerv megsemmisítette az árverést, az árverés meghiúsult árverésnek minősül, úgy kell tekinteni, mintha meg se történt volna.

Kérdés: Mi a teendő, ha az ingatlanárverés utólag megsemmisítésre kerül? A megsemmisítés ténye miként érinti a vevő tulajdonjogát? A jóhiszemű vevő tulajdonjogát nem érinti az árverés megsemmisítésének ténye, ha a tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba már bejegyzésre került. A megfizetett vételár az adós tartozására elszámolható. Ha viszont a vevő tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba még nem került bejegyzésre, a megfizetett előleget és az annak összegével csökkentett vételárat vissza kell utalni a vevőnek. A hatóságot ebben az esetben kamatfizetési kötelezettség terheli.

Főszabály szerint az ingatlant beköltözhető állapotban kell értékesíteni. Természetesen az Avt. is lehetővé teszi az ingatlanok lakottan történő értékesítést, ha

„a) abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik,

b) abban törvényen alapuló haszonélvezeti jog jogosultja lakik, abban az esetben is, ha a haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve,

c) osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén, ha abban nem adós személy is tulajdonostárs, kivéve, ha a tulajdonostársak ingatlan használatra vonatkozó megállapodása vagy bíróság határozata alapján az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlan vagy épületrésztől elkülönülten használható ingatlan vagy épületrész használatára jogosult, vagy

d) abban az adós egyenes ági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, továbbá az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle szerezte meg.”³⁸

A Lht. 85/F. §-a szerint a beköltözhető állapotban értékesítésre kerülő lakóingatlanok árverése esetén, az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási joggal bír. Az önkormányzat értesítést és egy egyedi ellenőrzési kódot kap, amely az elővásárlási jog gyakorlásának bejelentéséhez szükséges. A települési önkormányzat az árverés lezárását követő munkanap 17.00 órájáig, tehát utólag gyakorolhatja elővásárlási jogát. Az ingatlan tulajdonjogát a legmagasabb érvényes ajánlatot tevő csak akkor szerezheti meg, ha az önkormányzat nem él az elővásárlási jogával a megadott határidőn belül.

A tulajdonostárs az elővásárlási jogát a Ptk. 5:81. § (5) bekezdése alapján végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit a Vht. szerinti- előárverezési jognak kell tekinteni. Az előárverezésre jogosult az árverésről az árverési hirdetmény közzététele révén értesülhet.

Különös szabályok alkalmazandók mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek értékesítése során, melynek szabályai fentebb ismertetésre kerültek. A NAV megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet, aki intézkedik az értékesítés lefolytatása iránt. Az idevonatkozó részletszabályok fentebb rögzítésre kerültek.

Az árverésről árverési jegyzőkönyvet kell készíteni, másolati példányát meg kell küldeni az adósnak, a behajtást kérőnek, a behajtást kérő hatóságnak és mindazoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van.

A sikeres árverést és a vételár megfizetését követően, ha az árveréstől számított 30 nap eltelt, a NAV az árverési jegyzőkönyv másolati példányát megküldi az árverési vevőnek, és az ingatlanügyi hatóságnak, az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Ha az árverést végrehajtási kifogással támadták meg, a jegyzőkönyv megküldésére a jogorvoslati kérelem végleges elbírálását követően kerülhet sor.

A végrehajtó az ingatlant átadja az árverési vevőnek, birtokba helyezi az árverési vevőt. Az Avt. nem tartalmaz kifejezett rendelkezést az ingatlan sikeres árverését követő birtokbaadás folyamatára, ahogy a Vht. sem tartalmaz szabályokat e tárgyban. Az ingatlanban lakó személyeknek főszabály szerint az árveréstől számított 30 napon belül ki kell üríteniük az ingatlant. Arra vonatkozóan viszont a hivatkozott jogszabályok nem tartalmaznak rendelkezést, hogy hogyan történik az ingatlan tényleges birtokbaadása. A megoldáshoz a Ptk. szabályait kell segítségül hívni. Az ingatlan a vevő birtokába a Ptk. a birtok megszerzése és a birtok átruházása

³⁸ Avt. 83. § (2) bekezdés

kapcsán rögzített szabályai alapján kerülhet. Ha az adós vagy az ingatlanban lakó személyek határidőn belül nem költöznek ki, a végrehajtó intézkedik az ingatlan kiürítéséről.

3.11. Tulajdonjog hatósági árverésen történő átruházása

Az árverésen történő tulajdonszerzés a Ptk. X. Fejezetében szabályozott tulajdonszerzési forma. Az a személy/szervezet, aki/amely a dolgot hatósági árverés útján jóhiszeműen megszerzi, a dolog tulajdonosává válik, függetlenül attól, hogy ki volt az ingatlan korábbi tulajdonosa. A harmadik személy ingatlan terhelő jogai is megszűnnek, a vevő az ingatlant tehermentesen szerzi meg. „Hatósági árverés esetén az árverési vevő a tulajdonjogot az ingó dolog birtokának a hatósági árverést végző általi átruházásával, ingatlan esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg.”³⁹ Ha az árverést valamilyen okból később megsemmisítik, a megsemmisítés ténye a jóhiszemű árverési vevő Vht. szerint megszerzett tulajdonjogát nem érinti.

Az új tulajdonos tulajdonjogát csupán a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, a törvényen alapuló haszonélvezeti jog és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építményi jog terheli. A haszonélvezeti jog teherként jelentkezik akkor is, ha az nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

Nem terheli az új tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog, akkor sem, ha a haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve, ha a haszonélvezeti jog jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha a haszonélvezeti jogot a jelzálogjog létrejöttét követően szerződéssel létesítették.

Nem terheli az új tulajdonos tulajdonjogát az építményi jog, ha az építményi jog jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után létesítették.

Nem terheli az új tulajdonos tulajdonjogát a büntetőeljárásban elrendelt zár alá vétel, ha az elrendelt zár alá vétel tényével terhelt ingatlan értékesítése iránt a Vht. rendelkezései alapján intézkedni lehet.

Ha a megszerzett ingatlanon a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földön szerződés alapján keletkezett földhasználati jogosultság áll fenn harmadik személy javára, az új tulajdonos tulajdonjogát a fentebb rögzített jogok mellett, a földhasználati jogosultság is korlátozza.

³⁹ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:41. § (3) bekezdés

3.12. Ingatlan árverésen kívüli értékesítése bírósági végrehajtás során

Az ingatlan árverésen kívüli, de árverés hatályával történő eladása esetén, az ingatlan a felek kívánsága alapján, az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken kerül értékesítésre. Ehhez kérelmet kell előterjeszteni a végrehajtónál. Ha értékesítésből származó vételár fedezi a végrehajtási eljárás költségét, előreláthatólag minden végrehajtást kérő követelése is kielégíthető, és az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra vonatkozólag más érdekeltnek nincs bejegyzett joga, akkor nincs szükség a végrehajtást kérők beleegyezése. Az ingatlan az adós által megállapított becsértéken, az adós által megjelölt személynek értékesíthető. Ha azonban más érdekeltnek az ingatlanra ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a 137. §-ban nem azonosított joga van, az ő beleegyezése szükséges az árverésen kívüli eladáshoz.

Kérdés: Az adós által megállapított becsérték miként viszonyul a becsértekkel szemben támasztott követelményekhez? A hangsúly arra helyeződik, hogy az ingatlan értékesítésből befolyó összeg fedezi-e a végrehajtási eljárás költségét, abból minden végrehajtást kérő követelése kielégíthető-e, és az ingatlanra vonatkozólag más érdekeltnek van-e az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga.

Az ingatlan az árverés megkezdéséig adható el árverésen kívül. Ha a vételi ajánlatot már közzétették a licitnaplóban, az ingatlan csak akkor értékesíthető árverésen kívül, ha a felajánlott vételár magasabb a már közzétett vételi ajánlat összegénél. Ez nem vonatkozik a Vht. 157. § (2) bekezdésben foglalt feltételek mellett történő eladásra, melyre a közzétett vételi ajánlattal megegyező vagy annál alacsonyabb vételáron is lehetőség van.

„Felmerül még az a kérdés, hogy az árverésen kívüli, de árverés hatályával történő értékesítés során a jogosultak élhetnek-e elő-árverezési jogukkal. Ha az ingatlanra más (a Vht. 137. §-ában felsoroltakon kívüli) érdekeltnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joga van, az árverésen kívüli eladáshoz szükséges az ő beleegyezése is. A tulajdonostárs elővásárlási jogát elő-árverezési jogként gyakorolja. Mivel az elő-vásárlási jog nincs felsorolva a Vht. 137. §-ában, mindenképpen kell a tulajdonostárs hozzájárulása az árverésen kívüli eladáshoz. Ha tehát a tulajdonostárs elő-árverezési jogát ténylegesen nem is tudja gyakorolni a speciális szituáció miatt, és így nem tudja megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, azzal, ha nem adja meg hozzájárulását, meg tudja akadályozni, hogy más szerezzé meg az ingatlant a megállapodott vételáron. Ha ezt követően árverés kerül kitűzésre, ott már gyakorolhatja elő-árverezési jogát.”⁴⁰

⁴⁰ ASZALÓS-BÁNYAI-FÓNYINÉ-VITÁL-EIGNER, Ingatlanjog i.m. 2020

Az ingatlan árverésen kívül értékesítéséről jegyzőkönyvet kell készíteni, az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályoknak megfelelően. A kézbesítési szabályokra, az előleg beszámítására, visszautalására, a vételár megfizetésére, a fizetési halasztásra, határidőkre, tájékoztatásra és birtokbaadásra vonatkozó szabályok megegyeznek az elektronikus árverés kapcsán rögzített szabályokkal.

3.13. Ingatlan árverésen kívüli értékesítése adóvégrehajtás keretében

Ingatlan árverésen kívül, de árverés hatálya alatt történt értékesítés alkalmazására a végrehajtási jog bejegyzését deklaráló határozat kézhezvételétől számított 45 nap, vagy az ingatlan fekvése szerinti jegyző tájékoztatásának kézbesítésétől számított 60 nap után van lehetőség. A szabályokat nem a Vht. 157. §-a, hanem az Avt. 88. §-a rögzíti. A végrehajtó az adós és a behajtást kérők kérésére az ingatlant az általuk megjelölt vevőnek árverésen kívül is értékesítheti. Lehetőség van arra is, hogy az értékesítés az adós által javasolt vételáron történjen, erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha a vételár összege fedezetet nyújt minden követelésre és végrehajtási költség kielégítésére is. A NAV a becsérték alatti értékestét akkor engedélyezi, ha a javasolt vételár alkalmazását, ha az eléri az ingatlan becsértékének 50%-át, lakóingatlan esetében a becsérték 75%-át. Az ingatlan árverésen kívüli értékesítéséhez az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok tulajdonosainak beleegyezése is szükséges.

Az ingatlan árverésen kívüli értékesítése a jogkövetkezményeket tekintve megegyezik az árverési értékesítés jogkövetkezményeivel. A vevő tehermentesen szerzi meg az ingatlant. Az új tulajdonos tulajdonjogát kizárólag a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, valamint a törvényen alapuló haszonélvezeti jog korlátozza. Árverésen kívüli eladásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyre az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

ÖSSZEFOGLALÁS

A magyar végrehajtás szervezetének átalakítása, valamint a bírósági és adóvégrehajtás eljárásának újraszabályozása érdemi változást hozott az egyedi végrehajtás két nagy területén: a bírósági és a közigazgatási végrehajtásban. A rendszerváltástól csaknem harminc éven át a bírósági végrehajtáshoz tartozó törvényszéki végrehajtás megszűnt, feladatait az állami adóhatóság látja el. Az intézményi változások eredménye tehát az állami adóhatóság dominanciáját erősítette. Az eljárásjogi szabályozás viszont a bírósági végrehajtás primátusát mutatja, mely megmutatkozik részben abban, hogy az adóeljárás mögöttes szabálya a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény is. Emellett a bírósági végrehajtás primátusa abban is megmutatkozik, hogy ha a hatásköri összeütközés különböző esetei valósulnak meg (lásd Vht. 4.§), az eljárást főszabály szerint bírósági végrehajtás útján kell folytatni.

A végrehajtás általános szabályainak lényegét, valamint az ingatlan-végrehajtás részletszabályait az eljárási cselekményeket szakaszolva, az egyes szakaszokat (pl. foglalás, a becsérték megállapítása, értékesítés, árverés és árverésen történő tulajdonszerzés, ingatlan árverésen kívüli, de árverés hatályával történő eladása) pedig a bírósági és az adóvégrehajtásra is tekintettel, párhuzamosan mutattam be.

Az a következtetés vonható le, hogy az állami kényszer birtokában végzett bírósági és az adóvégrehajtás két jól elhatárolható, mégis sok szálon összefonódó eljárás keretében zajlik. A bírósági végrehajtást az önálló bírósági végrehajtó, az adóvégrehajtást a NAV illetékes igazgatósága végzi. Az eltérő feladatrendszer részben eltérő jogszabályi környezet határozza meg. A bírósági végrehajtás a magánjog területén alkalmazott igazságszolgáltató tevékenység, a NAV általános végrehajtó szervként jár el. Hatásköri összeütközés esetén - egyes kivételektől eltekintve - a végrehajtási eljárást a bírósági végrehajtás szabályai szerint kell folytatni.

Az ingatlan lefoglalható más végrehajtási cselekményekkel egyidőben, ám első végrehajtási cselekményként is. Ha az adós ellen felszámolási eljárás is indul, mentes a végrehajtás alól az az ingatlan, amelyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni. Ez igaz mind a bírósági, mind az adóvégrehajtásra. A bírósági végrehajtásban nem érvényesül az adóvégrehajtásban alkalmazott adós védelmi intézkedés, amely akadálya annak, hogy a természetes személy és egyéni vállalkozó adós, valamint a velük együtt élő közeli hozzátartozók lakóingatlanja lefoglalásra kerüljön, ha a tartozás összege nem nagyobb 500 ezer forintnál.

A végrehajtási igényper a lefoglalt vagyontárgyakkal kapcsolatos igények tisztázására szolgáló peres eljárás. A pert a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldására kell megindítani

a végrehajtást kérő (-k) ellen. A végrehajtó sérelmezett intézkedése vagy annak elmaradása miatt végrehajtási kifogás terjeszthető elő a végrehajtónál, vagy a végrehajtást fogantatosító adóhatóságnál. A kifogást a bírósági végrehajtó 3 munkanapon belül küldi meg a végrehajtást fogantatosító bíróságnak, míg az adóhatóság 15 napon belül terjeszti fel a felettes adóhatósághoz, ha annak nem ad helyt.

A végrehajtó az adó- és értékbizonyítvány alapján állapítja meg az ingatlan becsértékét mind bírósági, mind adóvégrehajtási eljárásban. Ha bármelyik fél kéri, hogy az ingatlan becsértéke igazságügyi szakértő véleményén alapuljon, a végrehajtó gondoskodik a szakértő bevonásáról. A becsértéket mind lakott, mind lakatlan állapotra meg kell határozni. Az adó- és értékbizonyítványnak, vagy a szakértői véleménynek tartalmaznia kell, hogy az ingatlan lakóingatlan-e. A becsértéket közölni kell a felekkel és azokkal, akiknek az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van. Föld értékesítése esetében a Nemzeti Földalappal is. A becsérték ellen végrehajtási kifogás terjeszthető elő.

Mind a bírósági, mind az adóvégrehajtás során, akkor lehet az ingatlan értékesítése iránt intézkedni, ha a tartozás rövid időn belül más módon nem térül meg. Az ingatlan értékesíthető árverésen és árverésen kívül, de árverés hatálya alatt. Adóvégrehajtásban, természetes személy és az egyéni vállalkozó adós, valamint a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását közvetlenül szolgáló lakóingatlan esetén, ha a tartozás összege az 500 ezer forintot nem haladja meg, nincs helye ingatlan-végrehajtásnak. Ha az ingatlan a lakásigény mértékét nem haladja meg, az akkor értékesíthető, ha a végrehajtás más formái nem vezettek eredményre. Főszabály szerint, az ingatlant mind két eljárásban beköltözhető állapotban kell értékesíteni. A törvényben taxatív felsorolt esetekben azonban, lehetőség van lakottan történő értékesítésre is. A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási jogát biztosítani kell. Földárverés esetén a kényszerértékesítést a végrehajtó megkeresésére a mezőgazdasági igazgatási szerv végzi el.

Az elektronikus értékesítésen történő részvétel regisztrációhoz kötött. Az értékesítés bírósági végrehajtásban a MBVK által működtetett EÁR-en, adóvégrehajtásban a NAV által működtetett EÁF-en történik. Mind az EÁR, mind az EÁF nemzeti szinten definiált, elektronikus kapcsolattartáson alapuló informatikai rendszer.

Aki a dolgot hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, a dolog tulajdonosává válik. A vevő az ingatlant tehermentesen szerzi meg. Ha az árverést valamilyen okból később megsemmisítik, a megsemmisítés ténye a jóhiszemű árverési vevő megszerzett tulajdonjogát nem érinti.

Mind bírósági, mind adóvégrehajtásban lehetőség van az ingatlan árverésen kívüli, de árverés hatályával történő értékesítésére a felek kívánsága alapján. Az ingatlan árverésen kívüli értékesítése a jogkövetkezményeket tekintve megegyezik az árverési értékesítés jogkövetkezményeivel.

A végrehajtásnak a technológiai és társadalmi változások miatt hatékonyabbá és átláthatóbbá kell válnia.

IRODALOMJEGYZÉK

Szakirodalom

- ASZALÓS Dániel–BÁNYAI Krisztina–FÓNYINÉ Kazareczki Andrea–VITÁL-Eigner Beáta (2020): Ingatlanjog II. Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest. <https://doi.org/10.55413/9789632959306> Forrás: https://mersz.hu/dokumentum/m741YOV1767__63/#m741YOV1767_61_p17 (2024. 10. 23.)
- FÓNYINÉ Kazareczki Andrea–TOLNAI Ildikó (2020): Ingatlanjog I. Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest. <https://doi.org/10.55413/9789632959290> Forrás: https://mersz.hu/dokumentum/m737YOVYOV1809__92/#m737YOVYOV1809_90_p41 (2024. 11. 04.)
- GELENCSÉR Dániel et. al. (2021): A bírósági végrehajtásról szóló törvény és kapcsolódó jogszabályok kommentárja. HVG-ORAC, Budapest. 49–58.
- HALÁSZ Zsolt–SZABÓ Ildikó–VARGA Erzsébet (2021): Adótan és adóeljárás. Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest. <https://doi.org/10.55413/9789632959979> Forrás: https://mersz.hu/dokumentum/NOV1030__201/#NOV1030_199_p2 (2024. 10. 30.)
- KAPA Mátyás (2023): Bírósági végrehajtás. In: JAKAB András–KÖNCZÖL Miklós–MENYHÁRD Attila–SULYOK Gábor (szerk.): Internetes Jogtudományi Enciklopédia (Polgári eljárásjog rovat. Rovatszerkesztő: HARSÁGI Viktória) Forrás: <https://ijoten.hu/uploads/birosagi-vegrehajtás.pdf> (2024.10.14.)
- SIMON István (2021): Pénzügyi jog II. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest.
- VARGA Judit: Az adóhatóság által fogatosított végrehajtásról. In: HORVÁTH M. Tamás–VARGA Judit (szerk.) (2018): Államháztartási erőforrások joga. Dialóg Campus, Debreceni Egyetemi Kiadó, Debrecen. 266–284.
- WOPERA Zsuzsa–GYOVAI Márk (szerk.) (2019): Kézikönyv a bírósági végrehajtás fogatosításához. Wolters Kluwer Kft. Budapest. <https://doi.org/10.55413/9789632958231> Forrás: https://mersz.hu/dokumentum/YOV1669__148/#YOV1669_146_p3 (2024. 10. 23.)

Internetes források

- A törvényszéki végrehajtás változásai, https://www.parlament.hu/documents/10181/1789217/Infojegyzet_2019_44_a_torvenysze_ki_vegrehajtás_valtozasai.pdf/aca113a5-b6a3-3b6e-aef3-3bf71d80337f?t=1572526446653 (2024.10.23.)

Európai igazságügyi portál: Bírósági határozatok végrehajtása, 2023, https://e-justice.europa.eu/52/HU/how_to_enforce_a_court_decision (2024.10.25.)

Közigazgatási és igazságügyi minisztérium területi közigazgatásért és választásokért felelős államtitkárság: A területi közigazgatás átalakítása – a Jó Állam születése. Sajtóháttér-anyag [Sajtóháttér-anyag - Területi közigazgatás átalakítása.docx](#) (2024.10.23.)

Magyar Bírósági Végrehajtói Kar: Hogyan tudok végrehajtási eljárást indítani? 2024, <https://mbvk.hu/gyik-content/2-hogyan-tudok-vegrehajitasi-eljarast-inditani/> (2024.10.15.)

Magyar Bírósági Végrehajtói Kar: Ingatlannal kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikája 2016-2024. Q2, <https://mbvk.hu/3526/ingatlannal-kapcsolatos-egyes-vegrehajitasi-cselekmenyek-statisztikaja-2016-2024-q2/> (2024.10.27.)

Magyar Országos Közjegyzői Kamara: Végrehajtás elrendelése közjegyzői okirat alapján, 2023, <https://mökk.hu/vegrehajtas-elrendelese-kozjegyzoi-okirat-alapjan/> (2024.10.25.)

Nemzeti Adó- és Vámhivatal: Az EÁF Üzemeltetési Szabályzata, 2024., https://arveres.nav.gov.hu/web/Reszletesszabalyok.html#_Toc336241597 (2024.10.31.)

Jogszabályok

Alaptörvény

1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról

1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

1997. évi LXVIII. törvény az igazságügyi alkalmazottak szolgálati jogviszonyáról

2010. évi CXXII. törvény a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról

2011. évi CLI. törvény az Alkotmánybíróságról

2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról

2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól

2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról

2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről

2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról

2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról

2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről

2017. évi CLI. törvény az adóigazgatási rendtartásról

2017. évi CLIII. törvény az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról

2017. évi CXVIII. törvény a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról

2021. évi XXXII. törvény a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságáról

375/2010. (XII. 31.) Korm. rendelet a közfoglalkoztatáshoz nyújtható támogatásokról

191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól

25/2015. (II. 25.) Korm. rendelet az önálló bírósági végrehajtók ügyvitelének, hivatali működésének és magatartásának ellenőrzésére irányuló vizsgálatok lefolytatásának részletes szabályairól

485/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szerveinek hatásköréről és illetékességéről

3/2015. (II. 25.) IM rendelet az önálló bírósági végrehajtó intézkedése ellen benyújtott panaszügyek intézéséről, a panaszügyek felügyeletéről és a fegyelmi eljárások nyilvántartásáról

Bírósági döntések

5/2021. Polgári jogegységi határozat a felszámolás kezdő időpontjában az adós ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárás megszüntetéséről. Forrás: <https://kuria-birosag.hu/hu/joghat/52021-szamu-pje-hatarozat> (2024.10.23.)

3/2023. jogegységi határozat (Jpe.IV.60.028/2022/11. szám), A mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatott földárverési eljárásban hozott döntés ellen igénybevehető jogorvoslatról. Forrás: <https://kuria-birosag.hu/hu/joghat/32023-jeh-jpeiv60028202211-szam> (2024.10.23.)