

## Az ingatlan-végrehajtás szabályai

Az ingatlan-végrehajtás a végrehajtási eljárások „ultima ratiója”, mégis rendkívül elterjedt, s ezért fontos tisztázni a szabályait. Mikor van lehetőség az ingatlan lefoglalására? Hogyan alakul az ingatlan-végrehajtás menete? Jelen cikkben ennek igyekszem utánajárni.

### **A fokozatosság elve**

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, azaz Vht. egyik központi eleme az ún. fokozatosság elve. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy elsősorban az adóssal szembeni pénzkövetelést a pénzügyintézeteknél kezelt összegekből (pl. bankszámla) vagy az adós munkabéréből, vagy munkabér jellegű juttatásokból kell levonni.

Abban az esetben, amennyiben előre látható, hogy a követelést a munkabérré vagy a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegre nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, úgy az adós bármely lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható. A lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, *ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető.* Ha az adóssal szemben indított végrehajtás során behajtandó tőkekövetelés - több követelés esetén az összes tőkekövetelés - összege nem haladja meg az 500.000,-Ft-ot vagy pedig nem haladja meg az 1.000.000,-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 részletfizetési kötelezettségét nem teljesítette.

Látható tehát, hogy a Vht. a fokozatosság elve alapján először a pénzforgalmi szolgáltatóknál lévő összeget és/vagy a munkabért lehet végrehajtás alá vonni, s csak ezek után következnek az adós ingó, majd ingatlan vagyontárgyai. Az ingatlanra vonatkozó végrehajtás tehát kivételes jellegű.

### **Az ingatlan lefoglalása**

Amennyiben az ingatlan végrehajtás alá vonásának minden feltétele teljesül, abban az esetben a végrehajtó az ingatlant lefoglalja.

Az ingatlan lefoglalása után a végrehajtó jár el az ingatlanügyi hatóság előtt, hogy ezen hatóság az ingatlanra végrehajtási jogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba. A lefoglalás a végrehajtási jog bejegyzésével valósul meg. Ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetését a végrehajtást kérő a végrehajtási eljárásban igazolta, az igazgatási szolgáltatási díjat a végrehajtási eljárásban végrehajtási költségként kell behajtani, azaz a lefoglalással kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási költségek végső soron az adóst terhelhetik.

### **Az ingatlan értékesítése**

Amennyiben a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nem elégíthető ki, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva lenne kielégíthető, abban az esetben van csak lehetőség az ingatlan értékesítésre, mely két módon mehet végbe: árverésen és árverésen kívül.

A végrehajtó a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt a végrehajtást kérő kérelmére akkor intézkedhet, ha a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképpen nem lehetséges, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 45 nap vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző végrehajtó általi tájékoztatástól számított 60 nap eltelt.

Az ingatlan értékesítése során a kikiáltási árat a becsérték határozza meg. A végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve vagy bármely fél erre irányuló kérelmére igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére.

E körben, a félreértések elkerülése végett fontos kitérni a beköltözhető és lakott állapot fogalmára. Beköltözhető az az ingatlan, amely egy sikeres és jogerős árverést követően birtokba vehető. Lakott állapotú az az ingatlan, mely nem vehető birtokba egy sikeres és jogerős árverést követően. A beköltözhető ingatlan sem jelenti tehát azt, hogy abban ne laktának, csupán azt vonja maga után, hogy az ingatlan egy sikeres és jogerős árverés után azonnal birtokba vehető.

A lefoglalt ingatlan értékesítése általában árverés útján történik, ettől csak kivételes esetben, a végrehajtást kérő hozzájárulása esetén lehet eltérni. Főszabály szerint az ingatlan beköltözhető állapotban kerül árverésre, csak kivételes esetben lehet lakottan árverezni. Lakott állapotban kerül sor az ingatlan árverésére például, ha abban érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, abban a haszonélvező lakik, vagy ha az adós és a végrehajtást kérő a lakott állapotban történő árverésben megállapodott.

Az árverés szakaszosan történik, amely három 20 napos szakaszból áll, amely meghatározza, hogy milyen ellenérték fejében lehet érvényes vételi ajánlatot tenni. Az első 20 napos szakaszban ez fő szabály szerint a kikiáltási ár legalább 90%-nak, második szakaszában 70%-ának, a harmadik szakaszban pedig a kikiáltási ár 50%-ának megfelelő ellenérték a „minimális” vételi ajánlat. Lakóingatlan esetén ezen értékek a három szakaszban a kikiáltási ár 90%-80%-70%-a szerint alakulnak. Fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeggel lehet érvényes vételi ajánlatot tenni.

Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi.

Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek. Az ingatlan után az adó és más köztartozás az árverési vevőt az árverés napjától terheli. Fontos kiemelni, hogy az adós és a vele lakó személyek ideiglenesen mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól, ha a vételár kifizetése határidőben nem történt meg; ebben az esetben a teljes vételár kifizetésétől számított 30 napon belül kell kiköltözni az ingatlanból.

Ha az árverési vevő a vételárat nem fizette meg vagy az árverés nem szabályszerűen került kifizetésre, második árverést kell tartani. Ezen árverést az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 30 napon belül kell kifizetni azzal, hogy a második árverésen az első árverésen legmagasabb ajánlatot tett, de a vételár fizetését elmulasztó árverező nem árverezhet.

Főszabály szerint, ha az első vagy második árverés 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.

Amint arról már szó volt, az ingatlant árverésen kívül is értékesíteni lehet. A végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára, az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken, árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el.

Amennyiben további kérdése merülne fel az ingatlan-végrehajtás szabályaival kapcsolatban, vagy jogi tanácsra van szüksége, abban az esetben forduljon a Dr. Halmos Bálint Ügyvédi Irodához.

*dr. Kandikó Csanád*