

Matisz Ágnes¹: Árverés, de milyen áron?

Debreceni Jogi Műhely, 2012. évi (IX. évfolyam) 3. szám (2012. július) 38-42.

A pénzügyi-gazdasági válság begyűrűzése óta az ingatlanpiac nyomott áron kínálja a megszámlálhatatlan, szinte naponta bővülő körű, eladásra szánt ingatlant, melyek jelenleg a három évvel ezelőtti árfolyamhoz képest - vételi oldalról nézve – jelentősen kedvező áron megvásárolhatóak. Ami azonban az egyik félnek előny, az a másiknak hátrány: aki jelenleg eladásra kényszerül, sajnos a kereslet függvényében jelentősen áron alul tudja az ingatlanát értékesíteni.

A piaci árfolyam azonban nemcsak az önként eladásra szánt ingatlanok árát befolyásolja. Jelentős hatást gyakorol ugyanis a végrehajtási eljárásban árverés tárgyává tett ingatlan becsértékére is.

Amennyiben a végrehajtandó határozat szerint az abban engedélyezett határidőn belül a pénz megfizetésére vonatkozó önkéntes teljesítés elmarad és a követelés behajtására állami kényszert igényel a jogosult, a közjegyző, avagy a bíróság végrehajtást rendel el.

A végrehajtást – közvetlen bírói felhívás és bírósági letiltás kivételével, ahol a követelés kizárólag az adós járandóságából, munkabéréből letiltással kerül behajtásra, mind végrehajtási lap, mind pedig záradékolt közjegyzői okirattal történő elrendelés esetén - a végrehajtást elrendelő közjegyző, avagy bíróság székhelyén működő önálló bírósági végrehajtó fogatosítja.

A végrehajtás vázlatos menete szerint a végrehajtás elrendelését és a már fent nevesített valamely végrehajtható okirat önálló bírósági végrehajtó általi kézhezvételét követően A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 47.§-ában taglaltak szerint a végrehajtó megkísérli a végrehajtás alá vont személy, (továbbiakban: az adós) végrehajtás alá vonható, azaz a Vht. szerint végrehajtás alól mentes vagyontárgyként külön nem nevesített, értékkel bíró pénzeszközei, vagyontárgyai felkutatását, majd azokat lefoglalja. A végrehajtó eljárása kezdetén mérlegelni köteles a végrehajtást kérő tőkekövetelését meghaladóan, a követelése teljes megtérüléséig a tőkeösszeget terhelő kamat mértékének folytonos növekedésével a végrehajtási eljárásban várhatóan felmerülő végrehajtási költségek együttes összegét, hiszen ennek arányában köteles a fokozatosság és arányosság törvényi követelményének megfelelően az adós vagyontát végrehajtás alá vonni.(Vht.7.§-8.§)

A végrehajtási eljárásban, mint valamennyi bírósági eljárásban is érvényesül a kérelemhez kötöttség elve, melyet a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 3.§ (1) bekezdése ír elő. Ez az alapelv oly módon is megjelenik a végrehajtásban, hogy amennyiben a végrehajtást kérő a végrehajtás elrendeléséhez szükséges nyomtatványon megjelöli, hogy az adóssal szemben a követelése behajtását az adós ingatlanából, annak végrehajtási eljárás keretében történő értékesítéséből is kéri, avagy ennek a lehetőségét *kifejezetten* nem zárja ki, a végrehajtó köteles az adós tulajdonát képező ingatlant végrehajtás alá vonni, azaz *lefoglalni*.

Minden, az adós tulajdonában álló ingatlan végrehajtás alá vonható, annak jellegére, művelési ágára, az ingatlant terhelő jogra, vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül (Vht. 136.§ (1) bek.).

Az ingatlan „végrehajtás alá vonása” annak végrehajtó általi lefoglalásával történik.

Ha ugyanis a végrehajtást kérő a végrehajtási kérelme előterjesztésére szolgáló nyomtatványon kifejezetten megjelöli az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatait, a végrehajtó a végrehajtási költség, továbbá az igazgatási szolgáltatási díj végrehajtást kérő általi megelőlegzését követő 3 munkanapon belül megkeresi az ingatlan fekvése szerinti körzeti földhivatalt az adós tulajdoni hányadára végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt. Amennyiben az adós kifejezetten nem nevesítette az ingatlan adatait,

A végrehajtó - főszabály szerint - nem ingatlanforgalmi szakértő. Az ingatlan forgalmi értékének realitás talaján mozgó meghatározásához az összehasonlító adatokon nyugvó alapot az adó- és értékbizonyítvány adja, amely az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jegyzője, mint helyi adóhatóság által kiállított hatósági bizonyítvány.

Az adó- és értékbizonyítvány kellékeit az illetéktörvény 101.§-a nevesíti, azonban a törvény a felhasználhatósága időbeliségét sehol nem korlátozza.

A közigazgatási és más tárgyú perekből kialakult bírói gyakorlat alapján kimondható, hogy az adó- és értékbizonyítványban közölt ingatlanforgalmi adat a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti érték meghatározáson, továbbá az ahhoz kapcsolódó helyi szabályozáson alapszik, amely az ingatlan leginkább mechanikus, a településen kialakult négyzetméter/Ft áron nyugvó megállapítást deklarálja. Ha azonban az ingatlan forgalmi értéket befolyásoló egyedi sajátosságokkal rendelkezik, az ármeghatározás alapjául szolgáló közigazgatási érték meghatározás összehasonlítási alapként figyelembe nem vehető a valós érték megállapításához. Ezen bizonytalanság feloldására szolgál a végrehajtást kérő és az adós egybehangzó érték meghatározása, avagy a végrehajtó becsértéket megállapító intézkedésének – kézhezvételtől számított 15 napon belüli - megkifogásolása következtében lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként a bírósági becsérték meghatározás.

A Vht. 140.§-a hosszú időn keresztül nem rendelkezett arról, hogy a becsérték megállapítását követően bármely okból a végrehajtó törvényi kötelezettsége lenne a becsérték ismételt meghatározása. Ennek az volt az oka, hogy ne lehessen az ingatlan végrehajtási értékesítését, ezzel a végrehajtási eljárás befejezését jelentősen elhúzni. A végrehajtási eljárás célja ugyanis az, hogy a végrehajtást kérő követelése a lehető legrövidebb időn belül megtérüljön, állami kényszer igénybe vételével.

A becsérték jogerős megállapítását követően azonban a végrehajtási eljárások során gyakran előfordul, hogy az ingatlant is érintően végrehajtási kifogás előterjesztésére tekintettel a bíróság, annak jogerős elbírálásáig a végrehajtást felfüggeszti. Az sem kizárt, hogy egyéb okból lesz indokolt és szükséges a végrehajtás időleges megakasztása és a bíróság az adós kérelmére, avagy a zálogjogosultak bekapcsolódása iránti kérelmének jogerős elbírálásáig a végrehajtást felfüggeszti. Netán a végrehajtás szünetel az adósnak engedélyezett fizetési halasztás, avagy részletfizetési kedvezmény szerinti teljesítés idején, melynek tartama alatt további jogcselekmény a végrehajtás érdemében szintén nem eszközölhető.

Bármely, az ingatlan értékesítését késleltető jogcselekmény tartama jelentősen elhúzhatja az árverés kitűzését, a becsérték megállapításához képest az ingatlan értékesítését, amely az eddigi jogszabályi rendelkezés szerint 2012. július hó 01. napjáig hatályosan egyetlen esetben sem tette kötelezővé a becsérték ismételt megállapítását, a mértéke felülvizsgálatát a végrehajtó számára. Ez a szabályozatlanság sok végrehajtási kifogáshoz, azok pedig az ország területén eltérő joggyakorlathoz vezetett.

Felmerült ugyanis a kérdés, hogy önmagában az időmúlás, az értékesítés sikertelensége miatt eltelt idő, avagy az ingatlan becsértékének megállapításakor figyelembe vett körülmények utóbbi megváltozása szükségessé teheti-e a becsérték újbóli meghatározását.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyében dolgozó bírósági végrehajtók a jogszabály módosításáig azt a gyakorlatot alakították ki, hogy amennyiben a becsértékközlés és az árverés között hosszabb idő telt el, avagy a becsérték megállapításánál irányadó tényekhez képest, főként az ingatlan állagában lényeges változás állt be, a becsérték felülvizsgálata céljából új adó-és értékbizonyítványt szereztek be és amennyiben lényeges változás mutatkozott a közölt forgalmi értékben, úgy a becsértéket ismét meghatározták. Gyakorlatukat azzal indokolták, hogy ugyan a Vht. ezt kifejezetten nem írja elő, azonban nem is zárja ki.

Az adóvégrehajtás során e tekintetben probléma nem fogalmazódhatott meg, hiszen az adózás rendjéről szóló 2003.évi XCII. törvény (Art.) 156.§ (3) bekezdése kifejezetten kimondja, hogy ingó és ingatlan foglalás esetén – ha az árverés sikertelen volt, vagy ha a becsérték

megállapítása és az árverés között a végrehajtási eljárás szüneteltetése, felfüggesztése, illetőleg igényper megindítása folytán legalább három hónap eltelt – az adóvégrehajtó a becsértéket módosíthatja. Az adóvégrehajtó módosítja a becsértéket az árverés vagy a nyilvános pályázat közzétételéig akkor is, ha a becsérték megállapítása és az árverés vagy a nyilvános pályázat közzététele között az értékesítendő ingóság, vagy az ingatlan forgalmi értékében jelentős változás állott be.

Az adóvégrehajtás során tehát nemcsak a forgalmi értéket jelentősen befolyásoló tényezők módosulása, de önmagában az időmúlás is elegendő a forgalmi érték kötelező felülvizsgálatához, azok szükség szerinti módosításához.

Az árverésnek a bírósági végrehajtás során is az ingatlan tényleges forgalmi értékén kell megtörténnie az eredményes végrehajtás érdekében, valamennyi fél érdekét szolgálva, függetlenül attól, hogy az árverés ténylegesen mikor realizálódik.

Mindebből következően a becsérték újbóli megállapítása esetenként szükséges lehet, azonban annak feltételét és módját szabályozni kell.

A jogalkotó felismerte e tekintetben a jogbizonytalanságot, a szabályozatlanságot és a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma által 2007. évben beszerzett, a lefoglalt ingatlan becsértékének újbóli megállapítása körében kialakított országos gyakorlat eltérésének kimutatását is mérlegelve jogszabály módosítást eszközölt.

A Vht. 2012. július hó 01. napjától hatályos rendelkezései közé beiktatta a 140.§ (8) bekezdését, amely a végrehajtó törvényi kötelezettségévé teszi az ingatlan forgalmi értékének ismételt megállapítását, feltéve, hogy a becsérték megállapításától, kifogás esetén a becsérték jogerős bíróság általi megállapításától három év eltelt anélkül, hogy az ingatlant még nem értékesítették és az árverés kitűzése előtt ezt bármelyik fél kifejezetten kéri.

Felmerül azonban a kérdés, hogy két sikertelen árverés következtében szünetelő eljárás folytatásának elrendelése eredményeként kitűzésre kerülő árverés előtt tudomást szerezhet-e az adós az árverés kitűzésének szándékáról, hiszen a fent kifejtettek szerint csak kérelemre köteles a végrehajtó a becsértéket ismételten megállapítani, és csak az árverés kitűzését megelőzően.

Az ingatlan becsértékében beálló változásról elsősorban az adós rendelkezik pontos ismerettel, akár az ingatlan felújításából, akár az időmúláson túl, egyéb okból bekövetkező állagromlásból fakadó lényeges, forgalmi értéket befolyásoló tényről, az ingatlan fizikai sajátosságainak megváltozásáról. Ha viszont az árverés újbóli kitűzése előtt nem, csak mindösszesen az árverési hirdetményből szerez tudomást a becsértékről az adós és azt alapos okkal, okirati, vagy más bizonyítékkal alátámasztva vitatja, köteles-e, avagy jogszerűen tehet-e intézkedést a végrehajtó a becsérték pontos megállapítása érdekében.

A jogalkotó az anomália feloldása érdekében mindösszesen azt az esetet tartotta szabályozandónak, amikor az ingatlan értéke a gazdasági életben lezajló folyamatok hatására változik meg jelentősen az ár- és értékviszonyok módosulása következtében s a változást három éves időbeli korlátban látta reálisan elfogadhatónak. Az ingatlan fizikai sajátosságai jelentős megváltozásához azonban nem feltétlenül szükséges három évnek eltelté. A három éves időbeli korlát elteltét megelőző változások bekövetkezése esetére az új szabályozás nem rögzíti, hogy mit tehet a végrehajtó a becsérték reális megállapítása érdekében, hiszen a kifogás előterjesztésének határideje a becsérték megállapításától számított 15 napon túl lejár, így a Vht-ban jelenleg szabályozott végrehajtás foganatosításával szembeni jogorvoslati eszközzel a kívánt cél nem elérhető. A határidőn túl benyújtott végrehajtási kifogás ugyanis hivatalbóli elutasítás jogkövetkezményét vonja maga után. Ha viszont a bíróság a szabályozatlanság jogkövetkezményeként, az adott esetben hivatkozott, forgalmi értéket befolyásoló tények és bizonyítékok ismeretében, bármely, pl. a kérelemhez kötöttség alapelveinek sérelme miatt a kifogást ezen határidőn túl is megalapozottnak találja, adódik a

kérdés, hogy utasítható-e a végrehajtó újabb adó- és értékbizonyítvány beszerzésére, új becsérték megállapítására.

A szabályozás további hiányossága, hogy amennyiben a felek nem kérik a becsérték újbóli megállapítását, ugyanakkor a végrehajtó az eljárása során hivatalból olyan tényekről, adatokról szerez tudomást, amelyek az ingatlan becsértékét jelentősen módosítanák, törvénysértő-e a végrehajtó eljárása, ha a korábbi borsod megyei végrehajtói gyakorlattal azonosulva kifejezett jogszabályi előírás nélkül, de tilalom híján is a becsérték felülvizsgálatát elvégzi.

A módosítás ellenére a végrehajtási törvény továbbra is számos bizonytalanságot tartalmaz, mely hiányosságok áthidalása újra a bírói gyakorlat feladata lesz. A gyakorlat egységesítése pedig a jogbiztonság érdekében elengedhetetlen, ugyanakkor konkrét törvényi szabályozás hiányában lassú folyamat. A probléma tényleges megoldását az új, azonban továbbra is hiányos jogszabályi rendelkezés kibővítése jelentené, amely mind a végrehajtó, mind pedig a felek számára is kiszámíthatóvá tehetné, hogy valóban mit is ér az ingatlan, ha folyik a végrehajtás.

¹ Bírósági titkár, Miskolci Városi Bíróság