***A végrehajtási eljárás III.***

***Végrehajtás ingó és ingatlan vagyontárgyra***

***A végrehajtás befejezése, a befolyt összeg kifizetése***

*Olvasólecke Dr. Pákozdi Zita egyetemi adjunktus Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar*

*Olvasási idő: 40 perc. Civilisztikai Tudományok Intézete*

**I. Útmutató**

Ebben az olvasóleckében a végrehajtás harmadik részét találja. A leckében a pénzkövetelés végrehajtásának két módjával, az ingó vagyontárgyra vezetett végrehajtás és az ingatlanvégrehajtás alapvető szabályaival ismerkedhet meg. A lecke feldolgozásával átfogó képet kap a vagyontárgyak lefoglalásának módjáról, a lefoglalt vagyontárgy tipikus értékesítési módjáról, az árverésről, illetve rövid betekintést kap a sikertelen árverés esetére alkalmazható egyéb végrehajtási módokról.

A tananyag elsajátításával el fog tudni igazodni az ingó- és ingatlanvégrehajtás folyamatában akár a felek képviselőjeként, akár önálló bírósági végrehajtóként.

A lecke utolsó részében található kérdések a vizsgára való felkészülésben segítik, így azokat ajánlatos megválaszolni.

**II. Tananyag**

1. **Ingóvégrehajtás**

**1.Az ingóvégrehajtás szakaszai**

Forrás: pixabay.com/hu

**2. Az ingófoglalás módja**

Avégrehajtó az adós végrehajtás alá vonható ingóságait **foglalási jegyzőkönyvben összeírja**, és **ily módon foglalja le** azokat.

A végrehajtó az adós birtokában levő ingóságot foglalja le, mely az adós őrizetében marad, használhatja rendeltetésszerűen elidegenítési és terhelési tilalom mellett.

**Speciális foglalási szabályok**:

* Arany, ezüst, külföldi pénz, fizetőeszköz foglalása esetén a végrehajtó a végrehajtói letéti számlára fizeti be azt.
* Nemesfémből készült tárgy, drágakő, értékpapír bírósági letétbe kerül.
* Készpénz foglalásakor azt a végrehajtó magához veszi, és a végrehajtói letéti számlára befizeti.
* Gépjármű foglalása a törzskönyv és a forgalmi engedély lefoglalásával (bevonásával) történik, amelyet a foglalási jegyzőkönyvvel együtt a gépjárművet nyilvántartó hatóságnak (rendőrség) küld meg.
* Gt. üzletrész foglalása esetén értesíti a foglalásról a gazdálkodó szervezetet és a cégbíróságot.

**A becsérték megállapítása becsléssel történik**.

**3. Az ingóvégrehajtás alól mentes vagyontárgyak**

A végrehajtás alól mentes vagyontárgyak körét a Vht. taxatíve felsorolja:

* azon ingóságok, melyek nem képezik az adós tulajdonát (birtokában vannak, de bizonyíthatóan máséi, vagy a házastárs különvagyonába tartoznak),
* a megélhetéshez feltétlen szükséges vagyontárgyak (ruházati cikk, szükséges fűtő- és világító eszköz, gyógyszer, gyógyászati és technikai segédeszköz, szükséges bútor, nélkülözhetetlen konyhai és háztartási felszerelés, stb.)
* természetes személyek esetén a gyakorolt hivatás, illetve tanulmányok folytatásához, foglalkozáshoz nélkülözhetetlen ingóságok (tankönyv, tanszer, műszer, stb.).

**4. Ingóértékesítés - árverés**

Az ingóértékesítés elsődleges módja az **árverés***.*

Az árverésről **árverési hirdetmény**t kell kibocsátani, és kitűzni a bírósági hirdetőtáblára, az árverés helye szerinti polgármesteri mesteri hivatal és az árverési csarnok hirdetőtáblájára.

Az árverést**tipikusan árverési csarnokban**kell lefolytatni, de lehet az adós lakásán, a foglalás helyén, vagy a végrehajtó által kijelölt más helyen is.

Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet.

Az árverésen nem vehet részt:

1. végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt,

végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda vh iroda tagja és alk.-ja,

1. az a jogi személy, amelyben az *a)*pont szerinti személy vagy szervezet

többségi befolyással rendelkezik,

*c)*az ügyben eljáró végrehajtónak közeli hozzátartozója és élettársa,

*d)*az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és

*e)*az adós.

A törvényes elővásárlási jogosult előárverezési joggal rendelkezik.

**Az árverés lefolytatása**

A végrehajtó a megjelentekkel közli az ingóság kikiáltási árát,

és felhívja ajánlatuk megtételére.

Szükség esetén (érvényes ajánlat hiányában) a kikiáltási árat a

**becsérték 35 % -ig le lehet szállítani***.*

Eredményes árverés esetén (tehát ha a jelenlévőktől érvényes ajánlat érkezett), a legmagasabb ajánlatot tevő szerzi meg az ingó vagyontárgyat. A teljes vételárat készpénzben meg kell fizetni a helyszínen, és az árverező ezzel tulajdonjogot szerez. Fizetés hiányában nyomban tovább kell árverezni, amelyen a fizetést elmulasztó már nem vehet részt.

A **végrehajtást kérőnek joga van** követelése és járulékai erejéig **az árverésen készpénzfizetés nélkül venni**, feltéve, hogy az ingóságot csak az ő követelése fejében foglalták le, illetőleg - több végrehajtást kérő esetén - valamennyien hozzájárultak a készpénzfizetés nélküli vételéhez; a végrehajtási eljárásba bekapcsolódott zálogjogosult hozzájárulása is szükséges. A vételárat a követelésébe be kell számítani.

**Elektronikus árverés**

Elektronikus úton is történhet az árverezés a 100.000,-Ft-ot meghaladó értékű ingóság esetében, vagy ha annak őrzése, tárolása biztosított, vagy ha üzletrész vagy értékpapír a végrehajtás tárgya.

Elektronikus ingóárverés tartása során az ingóárverés szabályait kell alkalmazni eltérésekkel.

Az árverési hirdetmény elektronikus úton történő közzétételére és a vételi ajánlatok elektronikus úton történő megtételére a Végrehajtói Kar hivatali szerve által működtetett, az interneten folyamatosan elérhető informatikai keretrendszer (elektronikus árverési rendszer) szolgál, amelyen keresztül elérhető a felhasználók számára az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása, az árverezők elektronikus nyilvántartása és a licitnapló.

A végrehajtó az árverési hirdetményt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában teszi közzé.

Az árverésen való részvétel feltételea becsérték 10%-ának megfelelő árverési előleg végrehajtói letétbe helyezése.

A vételi ajánlatot a licitnaplóban kell megtenni, amelyet az elektronikus árverési rendszer automatikusan rögzít, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban.

Az ingóság árverési vevője az automatikusan lezárt licitnaplóban utolsóként közzétett ajánlatot tevő árverező. A végrehajtó az árverés befejezését követően felhívja az árverési vevőt, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása és a vételár kifizetése céljából a végrehajtó irodájában vagy az ingóság tárolási helyén a megadott időpontban jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. A jegyzőkönyv aláírását és a vételár kifizetését követően a végrehajtó átadja az ingóságot az árverési vevőnek. Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba.

1. **Az ingóvégrehajtás egyéb módjai**

5.1. Az ingóság átvétele a végrehajtást kérő által

Ha az ingó vagyontárgyat nem sikerül értékesíteni árverésen, a végrehajtást kérő az ingóságot átveheti a becsérték 35 %-ért. Az összeg beszámít a követelésbe.

5.2. Az ingóság értékesítése harmadik személy részére

A végrehajtó az ingóságot a **felek kívánságára** - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de **árverési vétel hatályával** adja el.

Árverésen kívüli eladásra **az árverés megkezdéséig** van lehetőség. Elektronikus árverés tartása esetén az ingóság **a licitnapló automatikus lezárásáig** eladható árverésen kívül, de csak a licitnaplóban közzétett vételi ajánlat összegénél magasabb vételárért.

--/--



forrás: pixabay.com/hu

**Ha az ingóságot nem sikerült elektronikus árverésen értékesíteni, és azt a végrehajtást kérő nem vette át**, *a végrehajtó olyan ingóság esetében, amelynek őrzése vagy tárolása biztosított - immár a kikiáltási ár korlátlan leszállítása mellett* - **újabb elektronikus árverést tarthat**.

**Egyéb ingóságok esetében, vagy ha az utóbb kitűzött elektronikus árverés is sikertelen maradt, a végrehajtó felhívja az adóst, hogy az ingóságot 30 napon belül vigye el.**

Ha az adós az ingóságért a végrehajtónál Ha az adós a felhívástól számított

jelentkezett, a végrehajtó az ingóságot 30 napon belül az ingóságért nem

feloldja a foglalás alól, és visszaadja az jelentkezett, a végrehajtó megszünteti

adósnak. az ingóság további őrzését, és megsemmisíti azt, vagy hulladékként való átadása iránt intézkedik.

1. **Ingatlanvégrehajtás**
2. **Az ingatlanvégrehajtás szakaszai**
3. **Az ingatlan lefoglalása**

Az ingatlan lefoglalása a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével valósul meg. A végrehajtó megkeresésére a földhivatal (ingatlanügyi hatóság) a bejegyzést soron kívül köteles elvégezni.

A végrehajtó a lefoglalással egyidejűleg megállapítja az ingatlan becsértékét adó-és értékbizonyítvány beszerzésével.

1. **Az ingatlan értékesítése – árverés**

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 eltelt.

Az értékesítés elsődleges módja ingatlan esetében is az árverés. Az árverés kizárólag elektronikusan folyhat le.



forrás: pixabay.com/hu

Az árverést árverési hirdetményútján kell kitűzni, melyet ki kell függeszteni a bíróság, a polgármesteri hivatal és a földhivatal hirdetőtáblájára, valamint közzé kell tenni az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában is.

Az ingatlanra kizárólag az árverezhet, aki előlegként az ingatlan becsértékének 10 %-át előzetesen a végrehajtónál letétbe helyezte (ez beszámít a vételárba).

**Az árverés menete**

**Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.**

Az ingatlant főszabály szerint beköltözhető állapotban kell árverezni.

Lakottan akkor lehet és kell árverezni az ingatlant,

1. ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, kivéve, ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor,
2. ha abban haszonélvező lakik,
3. ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik,
4. ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy
5. ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért,
6. 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.

Az ingatlanra legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.

Az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül - a végrehajtó által kitűzött időpontban - második árverést kell tartani.

Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának 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 indokolttá teszi.

A tulajdonjog csak a teljes összeg kifizetése után száll át.

Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek az árveréstől számított 30. napig, a vételár megfizetésére megadott határidőig, kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.

Az árverésen való vétel eredeti szerzésmódnak minősül.

1. **Az ingatlanvégrehajtás egyéb módjai**

5.1. Az ingatlan átvétele a végrehajtást kérő által

Ha a második árverés is sikertelen volt, a végrehajtást kérő az ingóságot átveheti a becsérték 50 %, illetve 70%-ért. Az átvételi ár 50%-a beszámít a követelésbe.

5.2. Az ingatlan értékesítése harmadik személy részére

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.

1. **A végrehajtás befejezése – a befolyt összeg kifizetése**

A végrehajtás során befolyt összeg kifizetése *a* végrehajtás foganatosításának befejező szakasza.

A Vht. pontosan meghatározza *a befolyt összeg kifizetésének sorrendjét*:

1. először a végrehajtási költségeket kell kielégíteni (illeték, végrehajtó díja, jogi képviselő munkadíja, árverezési és egyéb költségek),
2. a fennmaradó összegre a *kielégítési sorrend a követelések jogcíméhez igazodik*, így
3. első helyen a gyermektartásdíj, majd
4. az egyéb tartásdíj,
5. a munkabérkövetelés,
6. a köztartozások szerepelnek, s csak ezt követik
7. az egyéb tartozások, amennyiben az adóssal szemben többféle végrehajtható követelés is fennáll.

**A zálogjog jogosultját minden esetben elsőbbség illeti meg a végrehajtási költségeket követően, amennyiben ezen igényét előzetesen bejelentette**.



forrás: pixabay.com/hu

Ha a befolyt összeg nem fedezi az összes követelést, a végrehajtó felosztási tervet készít, amit szükség esetén (a felek kifogása esetén) a bíróság elé terjeszt, aki erről külön végzéssel dönt.

**III. Ellenőrző kérdések**

1. Milyen szakaszai vannak az ingó- és ingatlanvégrehajtásnak?
2. Miként (milyen módon) történik az ingó és az ingatlan lefoglalása és a becsérték megállapítása?
3. Soroljon fel legalább öt ingó vagyontárgyat a mentesség indokának megjelölésével, amely mentes a foglalás alól!
4. Elektronikusan kell-e árverezni a 89.000,-Ft értékű kft. üzletrészt? Válaszát indokolja!
5. Részt vehet-e az ingatlanárverésen az önálló bírósági végrehajtó / a végrehajtást kérő / az adós / az önálló bírósági végrehajtó házastársa? Válaszait indokolja!
6. Ingatlanárverés során érvényes vételi ajánlat hiányában leszállítható-e a becsérték 50%-áig a kikiáltási ár, ha az árverés tárgyát képező ingatlan lakóingatlan, amelyben az adós benne lakik már másfél éve, és az adós tulajdonában áll egy üzemi épület is? Válaszát indokolja!
7. Milyen módon történik az ingatlan átadása a sikeres árverést és az árverési vételár kifizetését követően?
8. Milyen egyéb végrehajtási módok érvényesülnek a sikertelen árverés esetében?
9. Ismertesse a kielégítési sorrendet!
10. Mi a felosztási terv és milyen esetben kerül sor az elkészítésére?



Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen készült az Európai Unió támogatásával. Projekt azonosító: EFOP-3.4.3-16-2016-00014