

Engedje meg, hogy a végrehajtási eljárás típusokban, illetve jogszabály alapján biztosított egyéb, végrehajtási eljáráson kívüli értékesítési típusokban meghatározott minimális ingatlan értékesítési árakról röviden tájékoztassuk:

## **INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁS KERETÉBEN**

### **I. Árverés** (bíróági végrehatásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: „Vht.”) 140.§ és 147.§)

A végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve vagy – bármelyik fél erre irányuló kérelmére – igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére.

Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.

Az ingatlanra legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ez alól kivétel az olyan lakóingatlan, mely az adósnak az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt. Ilyen esetben legalább a kikiáltási ár 70 %-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Lakóingatlanoknak kell tekinteni:

a) a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki,

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

### **II. Árverésen kívüli eladás** (Vht.157.§)

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.

### **III. Átvétel a végrehajtást kérő által** (Vht.158.§)

Ha a második árverés is sikertelen volt, úgy a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant a becsérték felének, a lakóingatlan esetében pedig 70%-ának megfelelő átvételi összegben. Ha több végrehajtást kérő van, az ingatlant az veheti át, aki a becsérték felét vagy 70%-át meghaladó legmagasabb összegű árajánlatot tette.

### **IV. Egyszerűsített végrehajtási értékesítés** (Vht.204/B.§)

Ebben az eljárásban zálogtárgy lefoglalására és becsértékének megállapítására nem kerül sor, a végrehajtó a zálogtárgy becsértéke helyett a zálogjogosult és a zálogkötelezett megállapodásában rögzített, illetve a zálogjogosult és a zálogkötelezett megállapodása szerinti számítási móddal megállapított legalacsonyabb vételár összegét tünteti fel azzal a tájékoztatással, hogy annál alacsonyabb összegben nem lehet árverezni a zálogtárgyra (legalacsonyabb vételár). Az árverés megkezdésekor a végrehajtó az árverezőkkel a legkisebb vételárat és a kikiáltási árat közli. A kikiáltási ár ingatlan árverése esetén a licitnaplóban utolsóként közzétett vételi ajánlat, s csak ennek hiányában a legalacsonyabb vételár összege. Az árverésen a kikiáltási ár nem szállítható le. A zálogtárgyat a második sikertelen árverést követően legalább a legalacsonyabb vételárnak megfelelő összegben veheti át a végrehajtást kérő.

## **INGATLAN VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSON KÍVÜLI ÉRTÉKESÍTÉSE**

### **I. Bíróági végrehajtáson kívüli értékesítés**

**2014. március 15. napjáig megkötött zálogszerződések esetében** (12/2003 (I.30) Korm.rendelet a zálogtárgyak bíróági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól)

A zálogtárgy értékesítése során a jogosult az adott helyzetben általában elvárható gondossággal köteles eljárni, ennek megfelelően a zálogtárgyat az értékesítési jogának keretei és az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron – a zálogkötelezett és a bekapcsolódott zálogjogosult törvényes érdekeit is szem előtt tartva – kell értékesítenie.

Ha a zálogtárgy lakóingatlan, azt a zálogjogosult (pénzügyi szolgáltató) csak az állami adóhatóság által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen (EÁF) értékesítheti.

Érvényes árverési ajánlatnak az árverési hirdetményben közzétett árverés záró időpontjáig az EÁF-en beérkezett, a becsérték 70%-át, de legalább a Ptk. 257. § (3) bekezdése szerinti megállapodásban (a jogosult a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek ad megbízást) rögzített legalacsonyabb eladási árnak megfelelő összeget elérő legmagasabb ajánlat minősül.

**2014. március 15. napját követően megkötött zálogszerződések esetében** (66/2014. (III.13.) Korm. rendelet a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes szabályairól)

A rendelet a korábbi szabályozáshoz képest (12/2003. (I.30.) Korm. rend.) kiterjeszti a hatályát a fogyasztói zálogszerződésekre, ha a zálogjogot a bírósági végrehajtáson kívül érvényesítik. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a felek a zálogjog megnyílása utáni megállapodása az irányadó.

Nyilvános értékesítés esetén a zálogjogosultnak az értékesítés olyan módját kell választania, amely lehetővé teszi, hogy az érintett zálogtárgy tekintetében az adott körülmények között vevőként ésszerűen számításba vehető személyek az értékesítésről tudomást szerezhessenek és egymással versengő ajánlatot telessenek. A zálogjogosult a zálogtárgy értékesítésére irányuló intézkedéseiről, azok időpontjának megjelölésével értékesítési naplót köteles vezetni.

Ha a zálogtárgy lakóingatlan, azt az ingatlan fekvése szerint illetékes állami adóhatóság (a továbbiakban: adóhatóság) útján, az általa üzemeltetett Elektronikus Árverési Felület (a továbbiakban: EÁF) igénybevitelével kell nyilvánosan értékesíteni.

Érvényes árverési ajánlatnak az árverési hirdetményben közölt árverés záró időpontjáig az EÁF-en beérkezett, a becsérték 70%-ának megfelelő összeget elérő vagy ezt meghaladó legmagasabb ajánlat minősül.

## **II. Közös értékesítés**

**2014. március 15. napjáig megkötött zálogszerződések esetén lehetséges** (Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 257.§ (1) és 12/2003. (I.30) Korm.rendelet 8/A.§)

A felek – a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásával megállapodhatnak -a zálogtárgy közös értékesítésében. Ha a megállapodásban meghatározott határidő alatt, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti. A lakóingatlan közös értékesítés útján csak akkor értékesíthető, ha

- a közös értékesítésről a kielégítési jog megnyílását követően, írásban állapodott meg a zálogjogosult és a zálogkötelezett, és
- az ingatlan vételára az értékesítést megelőző hat hónapon belül készített szakértői értékbecslés szerinti beköltözhető forgalmi érték hetven százalékánál magasabb.

## **III. Zálogjogosult általi értékesítés vagy megszerzés**

**2014. március 15. napját követően megkötött zálogszerződések esetén lehetséges** (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 5:127.§ - 5:138.§)

### **III.1. A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése** (Ptk. 5:131.§ - 5:135.§)

A zálogjogosult köteles a zálogtárgy értékesítésére vonatkozó szándékáról írásban értesíteni

- a zálogkötelezettet, a személyes kötelezettet és a személyes kötelezett teljesítéséért felelősséget vállalt személyeket;

- a zálogtárgyat terhelő egyéb zálogjogok jogosultjait;

- lajstromozott zálogtárgy esetén mindazokat, akiknek a zálogtárgyra vonatkozóan a lajstromba bejegyzett joguk van; és

- azokat, akik a zálogtárgyat terhelő joguk fennállásáról, annak igazolása mellett, a zálogjogosult által adott értesítést megelőző tizedik napig írásban értesítették.

A zálogjogosult a kielégítési jog megnyílása után jogosult a zálogtárgyat értékesítés céljából birtokba venni és ennek érdekében felszólítani a zálogkötelezettet, hogy a zálogtárgyat a felszólításban meghatározott időn belül bocsássa a birtokába. A birtokba bocsátás teljesítésére a körülmények által indokolt, de ingatlan zálogtárgy esetén legalább húsznapos határidőt kell szabni. A lakóingatlan kiürített állapotban való birtokba bocsátásának teljesítésére legalább három hónapos határidőt kell szabni.

A zálogkötelezett - a kielégítési jog megnyílása után a zálogjogosult felszólítására, a felszólításban meghatározott határidőn belül - köteles az értékesítés céljából a zálogjogosult számára kiadni a birtokában lévő zálogtárgyat, lehetővé tenni a zálogtárgy birtokbavételét, és tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a zálogjogosultat az értékesítésben akadályozná. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadály a zálogtárgy értékesítésének.

### **III.2. A zálogtárgy tulajdonjogának zálogjogosult általi megszerzése** (Ptk. 5:136. § - 5:138.§)

A zálogjogosult a kielégítési jogának megnyílását követően írásban felajánlhatja a zálogkötelezettnek, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát elfogadja a biztosított követelés teljes vagy részleges kielégítése fejében.

### **III.3. Az értékesítés közös szabályai (Ptk. 5:127.§ - 5:130.§)**

A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlása a zálogjogosult választása szerint

- a) a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése;
- b) a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése; vagy
- c) az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése útján történik.

A zálogjogosult a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át.

Fogyasztói zálogszerződés esetén a zálogjogosult

- a) csak nyilvánosan értékesítheti a zálogtárgyat, kivéve, ha a felek a kielégítési jog megnyílása után írásban eltérő értékesítési módban állapodtak meg; és
- b) nem szerezheti meg - az óvadék kivételével - a kielégítés fejében a zálogtárgy tulajdonjogát.

***(Fentiek csak tájékoztató jellegű adatok!)***