

Szabó Tamás bírósági titkár,
Szegedi Városi Bíróság

Az ingatlan becsértéke és becsérték elleni végrehajtási kifogás

1. Bevezetés

E tanulmány célja, hogy röviden bemutassa a bírósági végrehajtás egyik legfontosabb alapintézményének, a lefoglalt ingatlan becsértékének megállapításával és a becsérték elleni végrehajtási kifogás elbírálásával kapcsolatos jogszabályi rendelkezések feltárásával a kialakult változatos bírósági gyakorlatot.

2. Az ingatlan lefoglalása

A bírósági végrehajtás során számtalan esetben felmerül az a végrehajtást kérő általi igény, hogy az önálló bírósági végrehajtó¹ vagy megyei bírósági végrehajtó² (a továbbiakban együtt: végrehajtó) a követelést az adós ingatlanára vezetett végrehajtás foganatosítása útján hajtsa be, mivel előfordulhat, hogy az adósnak nincs más végrehajtást kérői követelés kielégítésre alkalmas vagyontárgya vagy bár rendelkezik az adós letiltható jövedelemmel, lefoglalható és értékesíthető ingósággal, követeléssel, azonban a végrehajtást kérői követelést előreláthatólag nem lehet viszonylag rövid időn belül behajtani.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) az ingatlan lefoglalása esetén azt a speciális foglalási szabályt rögzíti, hogy ingatlan foglalása – a

¹ „Önálló jogkörű bírósági nemperes eljárás során eljáró állami jogszolgáltató hatóságként működő jogalkalmazó, aki saját hatáskörében foganatosítja a végrehajtási cselekményeket és az ehhez szükséges személyi, tárgyi feltételeket maga biztosítja.” Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Dr. Császi Ferenc, Dr. Juhász Edit: A bírósági végrehajtás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2009., 576-577. o.

² „A megyei bírósággal igazságügyi alkalmazotti jogviszonyban álló igazságügyi követelés (pl.: pénzbüntetés, rendbíróság, büntügyi költség, állam által előlegezett költség stb.) behajtásával kapcsolatos végrehajtást foganatosító igazságügyi alkalmazott.” Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Dr. Császi Ferenc, Dr. Juhász Edit: A bírósági végrehajtás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2009., 585. o.

végrehajtó végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti megkeresése alapján – az ingatlanügyi hatóság soron kívüli eljárása során a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével valósul meg.³

A végrehajtási jog bejegyzéséhez a végrehajtást kérőnek elemi érdeke (pl. az adós az ingatlanra vezetett végrehajtás előtt ne értékesítse az ingatlanát) fűződik, ezért a Vht. 138. § (1) bekezdése rövid határidőt szab a végrehajtó részére az ingatlanügyi hatóság (közzeti földhivatalok) megkeresésére, azaz az ingatlan vagy ingatlan tulajdoni illetőség lefoglalása iránti intézkedés megtételére.

Ha a végrehajtható okirat (tipikusan végrehajtási lap) tartalmazza az ingatlan adatait és a végrehajtást kérő megelőlegezte a végrehajtási költségeket, úgy a költség megelőlegezését követő 3 munkanapon belül, ha pedig az ingatlan lefoglalásához szükséges adatokat fel kell kutatni (a végrehajtást kérő a végrehajtási kérelemben nem jelölte meg az ingatlan adatait), azaz a végrehajtónak a gyakorlatban a TAKARNET⁴ segítségével be kell szereznie az ingatlan adatait, úgy az adatbeszerzést követő 3 munkanapon belül kell intézkednie a végrehajtónak az ingatlan lefoglalása iránt.⁵

Az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jogot az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében feltünteti a végrehajtást kérő nevének, címének, a követelése összegének és jogcímének, valamint a végrehajtói megkeresés ügyszámának megjelölése mellett és a határozatát kézbesíti a végrehajtónak, a feleknek és mindenkinek, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, továbbá tájékoztatja a végrehajtót mindazoknak a nevéről és lakóhelyéről (székhelyéről), akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.⁶

Ezen földhivatali tájékoztatás azért fontos, mert ez lesz alapja annak, hogy a végrehajtó tudomást szerez arról, hogy kikkel szemben lesz az ingatlan végrehajtás során értesítési kötelezettsége (pl.: becsérték közlése⁷, zálogjogosult felhívása végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem előterjesztésére⁸, árverési hirdetmény és árverési jegyzőkönyv kézbesítése⁹ és az árverésen kívül eladáshoz szükséges beleegyező nyilatkozattételre történő felhívás¹⁰)”.

³ Vht. 138. § (2) és (3) bekezdés.

⁴ Elektronikus adatszolgáltatásokat nyújtó országos földhivatali rendszer.

⁵ Vht. 138. § (1) bekezdés.

⁶ Vht. 138. § (2) és (4) bekezdés.

⁷ Vht. 140. § (2) bekezdés.

⁸ Vht. 140. § (6) bekezdés.

⁹ Vht. 144. § (1) bekezdés és 153. § (1) bekezdés

¹⁰ Vht. 157. § (3) bekezdés.

3. Az ingatlan becsértéke

A bírósági végrehajtás során az adósi ingatlan – főszabály szerint – árverésen történő értékesítésének meghatározó alapja az ingatlan vagy ingatlan tulajdoni illetőség (a továbbiakban együtt: ingatlan) becsértékének reális, valós értékviszonyoknak megfelelő megállapítása.

Mivel általában az adós legnagyobb értékkel bíró vagyontárgya az ingatlana, ezért is kiemelkedő szerepe van, hogy a becsérték a lehető leginkább tükrözze a becsérték megállapításakor fennálló viszonyok között az adósi ingatlan valós piaci értékét.

A becsérték ingatlanárverés során betöltött alapvető szerepe többek között abban áll, hogy a Vht. 147. § (1) bekezdése szerint az ingatlan árverése során a kikiáltási ár a becsérték összege, így ez az érték lesz az árverés kiindulópontja.

A Vht. elsődlegesen a végrehajtóra bízta a becsérték megállapítását.

A végrehajtó vagy 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány vagy – a felek bármelyikének erre irányuló kérelmére – szakértő becsüs véleménye alapján állapítja meg az ingatlan becsértékét mind beköltözhető, mind lakott állapotban történő értékesítés esetére. Az adó- és értékbizonyítványnak, valamint a szakértő becsüs véleményének tartalmaznia kell azt is, hogy az ingatlan lakóingatlannak minősül-e.¹¹

Lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (tulajdoni illetőség), a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki, vagy az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.¹²

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.¹³

Az olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a megszabott alakban állított ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét,

¹¹ Vht. 140. § (1) bekezdés.

¹² Vht. 147. § (4) bekezdés.

¹³ Az illetékekről szóló 1994. évi XCIII. törvény (Itv.) 101. §.

valamint annak idejét és módját. Ugyanilyen bizonyító ereje van az olyan okiratnak is, amelyet más jogszabály közokiratnak nyilvánít.¹⁴

Az ügyfél kérelmére a hatóság tény, állapot vagy egyéb adat igazolására hatósági bizonyítványt ad ki.¹⁵

A fentiek alapján megállapítható, hogy az adó- és értékbizonyítvány hatósági bizonyítványnak és közokiratnak minősül.

A gyakorlatban az adó- és értékbizonyítvány alapján történő becsérték megállapítás a jellemző és a végrehajtó vagy az adó- és értékbizonyítványban foglalt értékekkel egyezően vagy attól eltérően (akár magasabb, akár alacsonyabb összegben) állapítja meg az ingatlan becsértékét.

A becsértéket közölni kell a felekkel és mindazokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van (végrehajtói becsérték közlés)¹⁶.

A végrehajtó számára a becsérték közléssel egyidejűleg a Vht. több irányú tájékoztatási kötelezettséget ír elő. Így a végrehajtónak tájékoztatnia kell:

- a végrehajtást kérőt – amennyiben ennek törvényi feltételei fennállnak¹⁷ –, hogy lakott állapotban történő értékesítésre a tájékoztatás kézhezvételét követő 15 napon belül előterjesztett erre irányuló kérelmére kerülhet sor,
- az adóst, hogy 15 napon belül kérheti a bíróságtól az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztását,
- a feleket a részletfizetés lehetőségéről és feltételéről,
- a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból eredő igényét – amennyiben az alapügyben nem végrehajtást kérő – a végrehajtás során előterjesztett, az értesítés kézbesítésétől számított 15 napon belül előterjesztett kérelem alapján érvényesítheti,
- a becsérték megállapításával szemben végrehajtási kifogás előterjeszthetőségének lehetőségéről az illetékes bíróságnál.¹⁸

E tanulmány szempontjából a végrehajtói becsérték közlés bír kiemelt jelentőséggel, mivel a becsérték közlésétől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást lehet előterjeszteni, és

¹⁴ A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 195. § (1) bekezdés.

¹⁵ A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 83. § (1) bekezdés.

¹⁶ Vht. 140. § (2) bekezdés.

¹⁷ Vht. 141. § (3) bekezdés a)-d) pontjai.

¹⁸ Vht. 140. § (3)-(6) bekezdés.

ezen esetben a becsértéket a bíróság – szükség esetén szakértő közreműködésével – állapítja meg.¹⁹

A fentiekből kitűnik, hogy az ingatlan becsértékének megállapítására kettő esetben kerülhet sor, vagy a végrehajtó által vagy pedig a bíróság által a végrehajtó becsérték megállapításával szemben előterjesztett végrehajtási kifogás (a továbbiakban: becsérték elleni végrehajtási kifogás) kapcsán.

Először a végrehajtó becsérték megállapításának lehetőségeit kívánom röviden bemutatni.

A végrehajtó az ingatlan becsértékét vagy az adó- és értékbizonyítvány vagy pedig bármelyi fél erre irányuló kérelme esetén szakértő becsüs véleménye alapján állapítja meg.

Az adó- és értékbizonyítványban az ingatlan fekvési helye szerint illetékes önkormányzat polgármesteri hivatalának ügyintézője összehasonlítható adatok feltüntetésével meghatározza az ingatlan beköltözhető és lakott forgalmi értékét.

A végrehajtó által kirendelt szakértő becsüs – amely a gyakorlatban elenyésző – véleményében szintén általában összehasonlító adatok alapján állapítja meg az ingatlan becsértékének alapjául szolgáló forgalmi értékeket.

A Vht. a végrehajtó számára nem ad korlátot arra vonatkozóan, hogy akár az adó- és értékbizonyítványban, a szakértő becsüs véleményében foglalt értékektől eltérő értékeket állapítson meg becsértékként, azonban a gyakorlatban a végrehajtók jelentős számban az adó- és értékbizonyítványban vagy szakértő becsüs véleményében foglalt értékekkel egyezően állapítják meg az ingatlanok beköltözhető és lakott értékesítésére vonatkozó becsértékeket.

Itt kívánom megjegyezni, hogy a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 4. § c) pontja értelmében a Pp.-nek, valamint a Kmr.-nek a költségmentességre vonatkozó rendelkezéseit – a végrehajtási eljárásra vonatkozó eltérésekkel (Pp. 86. § (2) bekezdés) – a polgári nemperes eljárásokban (végrehajtási eljárás) is alkalmazni kell, azonban nem alkalmazhatók ezek a rendelkezések arra a végrehajtási költségre, amely az adós által kért szakértő becsüs közreműködésével merült fel.

Ebből adódóan nagy valószínűséggel a gyakorlatban azért is az adó- és értékbizonyítvány alapján történő végrehajtói becsérték megállapítás kerül előtérbe, mert a szakértő becsüs közreműködésével felmerült végrehajtási költség előlegezése és viselése alól az egyébként személyes vagy tárgyi költségmentességben vagy tárgyi költségfeljegyzési jog

¹⁹ Vht. 140. § (7) bekezdés.

költségkedvezményben részesült adós nem mentesül.

A továbbiakban az ingatlan becsértékének bíróság általi megállapításával, a becsérték elleni végrehajtási kifogás elbírálásának specialitásaival kívánok foglalkozni.

4. A becsérték elleni végrehajtási kifogás elbírálására jogosult bíróság

A bírói gyakorlatban korábban eltérő álláspontok alakultak ki arra vonatkozóan, hogy a becsérték elleni végrehajtási kifogást a végrehajtó székhelye szerinti helyi bíróság vagy az ingatlan fekvési helye szerint illetékes helyi bíróság köteles elbírálni.

A jogalkotó a fent ismertetett jogalkalmazási problémát egyértelműen rendezte azáltal, hogy a Vht. 232. § (5) bekezdés második mondatát²⁰ a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és egyéb kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2008. évi XXXIX. törvény 45. § (1) bekezdés h) pontja 2009. január 1-től hatályon kívül helyezte azzal, hogy ezt a rendelkezést a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni rendelte.

A hatályos jogszabályi rendelkezés²¹ értelmében a végrehajtást foganatosító bíróságnak – ha a Vht. másként nem rendelkezik – azt a bíróságot kell tekinteni, amely mellé az eljáró önálló bírósági végrehajtót kinevezték, illetve azt a megyei bíróság székhelye szerinti helyi bíróságot, amely megyei bíróságra a megyei bírósági végrehajtót kinevezték, fővárosi bírósági végrehajtó esetében pedig a Pesti Központi Kerületi Bíróságot.

Jelenleg kétség nem fér hozzá, hogy az ingatlan becsértékének végrehajtó általi megállapításával szemben előterjesztett végrehajtási kifogás elbírálására a Vht. 217. § (1) bekezdése értelmében, mint általános jogorvoslati végrehajtási nemperes eljárás szabályból adódóan a – végrehajtó székhelye szerinti – végrehajtást foganatosító bíróság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.²²

5. A becsérték elleni végrehajtási kifogás határideje

A végrehajtó becsérték megállapításának közlésétől számított 15 napon belül a fél vagy más érdekelt (pl. zálogjogosult) végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz címezve a végrehajtást foganatosító végrehajtónál.

²⁰ Ha a végrehajtás alá vont ingatlan a végrehajtó székhelye szerinti fővároson, illetőleg megyén kívül van, a végrehajtást foganatosító bíróság az ingatlan fekvése szerinti helyi bíróság.

²¹ Vht. 225. § (6) bekezdés.

²² Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Pkk.VIII.24.868/2009/2. és Fővárosi Ítéltábla 3.Pkk.25.144/2010/1. számú végzése.

A végrehajtási kifogás előterjesztésére nyitva álló határidő a közléstől (végrehajtói becsérték megállapítás postai kézbesítés esetén a becsérték közlés átvétele) számított 15 nap, ha azonban a kifogást előterjesztő részére az intézkedés később jutott a tudomására vagy a végrehajtó intézkedésétől számított 15 napon túl is akadályoztatva volt a kifogás előterjesztésében, akkor a végrehajtási kifogás előterjesztésének határidejét a tudomásszerzéstől, illetve az akadály megszűnésétől kell számítani (szubjektív határidő). Az intézkedéstől számított 6 hónap eltelte után nem lehet végrehajtási kifogást előterjeszteni (objektív határidő). E határidő elmulasztása miatt nincs helye igazolásnak.²³

Az elkésett becsérték elleni végrehajtási kifogást hivatalból el kell utasítani a Vht. 9. § és 224. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 237. §-a alapján érdemi elbírálás nélkül.²⁴

Felmerül a kérdés, hogy mi a helyzet akkor, ha a végrehajtó a becsértéket nem közölte szabályszerűen és a fél vagy érdekelt a végrehajtási kifogás előterjesztésére nyitva álló 6 hónapos objektív, jogvesztő határidőn túl szerez tudomást pl. az árverési hirdetmény kapcsán a végrehajtó által megállapított becsértékről.

Állásponantom szerint a végrehajtó eljárására, mint polgári nemperes eljárásra megfelelően alkalmazni kell a Vht. 9. §-a alapján a Pp.-ben rögzített eljárás szabálytalansága elleni kifogás rendelkezéseit is.

A Pp. 114. §-a szabályozza azt a rendkívüli jogorvoslatot, hogy a fél az eljárás szabálytalanságát bármikor a per folyamán kifogásolhatja.

Ezen jogszabályi rendelkezés helyes értelmezése állásponantom szerint, hogy amennyiben a fél vagy más érdekelt azt sérelmezi, hogy a végrehajtó a becsértéket nem közölte szabályszerűen (pl. a becsérték közlés tértivevénye az adós lakcíméről „ismeretlen helyre költözött” postai jelzéssel érkezett vissza a végrehajtóhoz), úgy az adós – tartalmát tekintve – az eljárás szabálytalansága elleni kifogása kapcsán a bíróságnak fel kell hívnia a végrehajtót arra, hogy szabályszerűen közölje a becsérték megállapítását, mert a Vht. 140. § (2) bekezdése alapján nem a bíróság, hanem a végrehajtó feladata a becsérték közlése. A szabályszerű közléstől számított a becsérték elleni végrehajtási kifogás előterjesztésére nyitva álló 15 napos határidő.

A szabályszerű közlést követően vagy a végrehajtó által megállapított becsérték marad vagy a becsérték szabályszerű közlése után határidőben előterjesztett becsérték elleni végrehajtási kifogás kapcsán a bíróság esetlegesen eltérően állapítja meg a becsértéket.

²³ A Vht. 140. § (6) bekezdése és 217. § (1)-(3) bekezdése.

²⁴ BH1998. 540.

6. A végrehajtást foganatosító bíróság érdemi határozathozatalt előkészítő intézkedései a becsérték elleni végrehajtási kifogás kapcsán

Természetesen a bíróság elsődlegesen megvizsgálja, hogy a becsérték elleni végrehajtási kifogás elbírálására rendelkezik-e hatáskörrel és illetékességgel, valamint a jogorvoslat határidőn belül érkezett-e.

Amennyiben a bíróság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel és a végrehajtási kifogás határidőn belül érkezett, úgy megvizsgálja, hogy szükséges-e a jogorvoslat hiánypótlása, azaz alkalmas-e a végrehajtási kifogás az érdemi elbírálásra.

Amennyiben igen, úgy a bíróság felhívja a kifogás előterjesztőjét, hogy előlegezze meg az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséhez szükséges szakértői díjat.

A becsérték elleni végrehajtási kifogást előterjesztők köre az alábbi:

- végrehajtást kérő,
- adós,
- érdekelt.

A gyakorlatban az érdekelt leggyakrabban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett zálogjogosult, amely egy pénz- vagy hitelintézet.

Eltérő bírósági gyakorlat alakult ki arra vonatkozóan, hogy a költségmentesség vagy költségfeljegyzési jog hatálya kiterjed-e a végrehajtási kifogás kapcsán a szakértői díjelőlegezésre is.

Korábban egyes bíróságok álláspontja szerint a Kmr. 4. § c) pontja megfelelően alkalmazandó nem csak a végrehajtó által kirendelt szakértő becsüs közreműködésével kapcsolatban felmerült végrehajtási költségre, hanem a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértői költségre is.

Azonban a fenti álláspont ma már meghaladottá vált Az irányadó álláspont²⁵ szerint a költségmentesség és a költségfeljegyzési jog hatálya kiterjed az igazságügyi szakértő szakértői díjának előlegezésére is. A bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakértői eljárása, nem azonos a végrehajtó által kirendelt szakértő becsüs eljárásával.

A szakértői díj előleg megfizetése történhet a bíróság gazdasági hivatalának pénztárába történő befizetésével vagy a gazdasági hivatal letéti számlájára történő átutalással is.

Kezdetben az a gyakorlat alakult ki, hogy amennyiben a szakértői díj előlegezésére nem került sor, úgy a bíróság a végrehajtási kifogást elutasította, azonban ezen gyakorlat

²⁵ Fővárosi Ítéltábla 3.Pkf.25.158/2009/1. számú végzés.

meghaladottá vált, mert az uralkodó és következetes bírói gyakorlat szerint a Vht. 140. § (1), (2) és (7) bekezdésének helyes értelmezése mellett a becsértéket érintő végrehajtási kifogás kapcsán a bíróságnak kell megállapítania a becsértéket még abban az esetben is, ha egyébként a becsérték kifogás érdemben alaptalannak minősülne.

E gyakorlat alapján a szakértői díjelőleg megfizetésének elmaradása esetén a bíróság a rendelkezésre álló adatok, főként az adó- és értékbizonyítvány, a végrehajtói becsérték alapulvételével állapítja meg a becsértéket, de szükség esetén – a 6 hónapnál régebbi adó- és értékbizonyítvány rendelkezésre állása esetén – beszerezhet a jelenlegi értékviszonyoknak megfelelő új adó- és értékbizonyítványt is.

Ezen esetben a bíróság a végrehajtási kifogást előterjesztő terhére írja, hogy nem előlegezte meg a szakértői díjat, így a szakértő kirendeléséhez szükséges szakértői díjelőleg megfizetése nélkül, szakvélemény hiányában csak a birtokában lévő adatok alapján, a legnagyobb valószínűséggel az adó- és értékbizonyítványban foglalt adatokkal egyező értéket fog megállapítani becsértékként.

A fentiekből kitűnik, hogy a szakértői díjelőleg megfizetése, illetve annak hiánya a bíróságot a becsérték megállapítása kapcsán kétféle út felé vezeti.

A szakértői díjelőleg hiánya esetén a rendelkezésre álló adatok, az adó- és értékbizonyítvány alapján történő becsérték megállapításhoz, amely lényegét tekintve ugyanaz, mint ha a végrehajtó az adó- és értékbizonyítvánnyal egyezően állapította volna meg a becsértéket.

Amennyiben a szakértői díj előlegezése megtörténik, akkor kerül abba a helyzetbe a bíróság, hogy esetlegesen az adó- és értékbizonyítvány, illetve a végrehajtói becsértékhez képest más becsértéket állapíthasson meg.

A következő bírósági intézkedés az igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzése, amely szakértő kirendelő végzés meghozatalával történik.

A bíróság kirendeli a szakértői díjjegyzékben szereplő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt és megfelelő határidő tűzésével felhívja, hogy helyszíni szemle tartása mellett állapítsa meg az adósi ingatlan beköltözhető és lakott forgalmi értékét. A bíróság utal arra, hogy a szakértő milyen szakértői módszerrel állapítsa meg a forgalmi értékeket.

E vonatkozásban érdemes kitérni, hogy az ingatlan forgalmi értékek megállapítására 3 módszer ismeretes:

- 1.) piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- 2.) hozamszámításon alapuló értékelési módszer,

3.) költség alapú módszer.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értékeket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, ezért az utóbbi években a banki gyakorlat nem is javasolja a főmódszerként történő alkalmazását, csak mint ellenőrző módszert. Főleg építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A bírói gyakorlat során a legelfogadottabb és ezáltal leginkább elterjedt a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló szakértői számítás, azonban nem kizárt, hogy a bíróság több szakértői módszer együttes alkalmazására hívja fel ugyanazon szakértőt a szakvélemény elkészítésére vonatkozóan (pl. üzleti ingatlanok esetén).

7. A szakértő eljárása

A bíróság megküldi a kirendelő végzést az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő és a felek, továbbá esetleg az érdekelt részére. A szakértő előzetesen értesíti a feleket, érdekeltet, illetve képviselőiket a helyszíni szemle időpontjáról. Ezen jelen lehetnek a felek, az érdekelt és képviselőik is, és kérdéseket intézhetnek, észrevételeket tehetnek, majd a szakértő az elkészült szakvéleményét a díjjegyzékkel együtt a bírósághoz beterjeszti.

Ideális esetben a szakértői eljárás a fentieknek megfelelően zajlik, azonban az utóbbi időben egyre inkább elterjedni látszik az a probléma, hogy a szakértő nem tudja megtartani a helyszíni szemlét.

Ennek egyik leggyakoribb oka, hogy az adós nem érdekelt abban, hogy a szakértői szemle megtartásában közreműködjön, amennyiben nem ő a kifogást előterjesztő. E probléma kapcsán a bíróságok különböző megoldásokat próbálnak találni.

Álláspontom szerint ezen végrehajtási cselekmény, becsérték megállapítása során is

alkalmazni kell a végrehajtás alapjául szolgáló egyik alapelvet, az arányosságot.

Elsősorban az adóst fel kell hívni arra, hogy tegye lehetővé az ingatlanba való bejutást, biztosítsa, hogy a szakértő megtarthassa a helyszíni szemlét.

Ezen végzésben az adóst figyelmeztetni kell a jogkövetkezményekre (pl.: rendbírság kiszabása, az ingatlan becsértékének külső szemrevételezés alapján történő megállapítása, az ingatlan végrehajtó általi felnyitása, a szakértői szemle rendőrség közreműködésével való megtartása).

Álláspontom szerint az elsődleges jogkövetkezmény az adóssal szemben a Vht. 45/A § (1) bekezdés alapján rendbírság kiszabása és egyidejűleg arra való kötelezés, hogy tegye lehetővé az ingatlanba való bejutást, az ingatlan szakértő által történő megtekintését.

Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a bíróság gyakorlata eltérő.

Egyes bíróságok szerint ilyen esetben fel kell hívni a szakértőt, hogy az ingatlan becsértékét külső szemrevételezés alapján állapítsa meg.

Ezen megoldás kapcsán megítélésem szerint azon aggály merül fel, hogy a legtöbb esetben a szakértő nem vállalja a külső szemrevételezés alapján történő forgalmi érték megállapítást, mert – például, ha az ingatlan háztulajdon – becslés alapján nem tud valós piaci értékhez hasonló forgalmi értéket megállapítani.

Egyes bíróságok szerint a szemle rendőrség útján történő foganatosítása a bírósági végrehajtás során kizárt.

Álláspontom szerint ezen jogintézmény alkalmazható a bírósági végrehajtás során is, mivel a Vht. 9. §-a szerint a Pp. rendelkezéseit a nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni és nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely tiltaná a szakértői szemle rendőrség útján történő megtartását a bírósági végrehajtás során egy szakértői szemle megtartását akadályozó adósi magatartás esetében.

E kérdés kapcsán további problémával kell szembenéznünk.

A szakértői szemle rendőrség útján történő megtartása álláspontom szerint csak és kizárólag a legvégső eszköz lehet, a fenti jogkövetkezmény valamennyi kimerítése, sikertelensége esetén, valamint a megtartással kapcsolatos költségek előlegezése mellett.

Az előbbiekből adódóan egy további probléma is felmerül, mivel a szakértői szemle rendőrség útján történő foganatosításának költsége nem tartozik a szakértői díjelőleg körébe, azonban álláspontom szerint ezen költség előlegezésére is a kifogás előterjesztőjét - mint a becsérték végrehajtási kifogás érdemi elbírálásában érdekelt felet - kell felhívni.

Azonban további kérdés, hogy ezen szemle megtartására hogyan kerüljön sor.

Álláspontom szerint a leginkább célszerű, ha a Vht. 44. § (1) bekezdésével kapcsolatos „ingatlan felnyitásával” kapcsolatos végrehajtási cselekmény elvégzésére hívjuk fel a végrehajtót azzal, hogy a szakértővel egyeztessen a szakértői szemlével kapcsolatosan.

A szakértői szemle rendőrség közreműködésével való megtartása érdekében²⁶ a szakértő előzetesen értesíti a feleket, érdekeltet és a végrehajtót, aki előzetes értesítés alapján a szakértővel egyeztetett időpontban biztosítja az ingatlan felnyitása kapcsán a lakatos és rendőrség jelenlétét.

Megítélésem szerint azonban a fenti eljárás nem alkalmazható, amennyiben az adós kifejezett akadályozó magatartást nem tanúsít, például a bíróság szakértő kirendelő végzése, a bíróság szakértői szemle megtartásának biztosítására felhívó végzése, a bíróság rendbírságot kiszabó végzése „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a bírósághoz vagy azokat azért nem lehet kézbesíteni a részére, mert „ismeretlen helyre költözött”. Az utóbbi esetben az adós részére a végrehajtó ügygondnokot²⁷ rendel ki.

Ezen esetekben a szakértő szemle rendőrség közreműködésével az ellenszegülés hiányában nem alkalmazható.

Ilyenkor fel kell jogosítani a végrehajtót az adósi ingatlan felnyitására²⁸ és ellenszegülés hiányában a rendőrség közreműködése nélkül kell megtartani a szakértői szemlét.

A szakértői szemle rendőrség közreműködésével történő megtartására úgy gondolom kizárólag a szemletárgy birtokosa (adós) akadályozó magatartása esetében a bíróság többszöri felhívása és az arányosságnak megfelelően a bíróság által alkalmazott enyhébb jogkövetkezmények sikertelensége esetén, a legvégső esetben kerülhet sor.

Ha a szakértő a szakvéleményt elkészíti, azt a díjjegyzékével együtt a bírósághoz benyújtja, amelyet a bíróság a feleknek, érdekeltnek kézbesíti azzal a felhívással, hogy azokra a megadott határidőn belül észrevételeket, nyilatkozatokat terjeszthetnek elő. E végzésében a bíróság kifejezésre juttatja azt a jogkövetkezményt, hogy amennyiben a felek, érdekelt a szakvéleményben és díjjegyzékben foglaltakra a megadott határidőn belül észrevételt, nyilatkozatot nem tesznek, a bíróság úgy tekinti, hogy azokat nem vitatják.

Amennyiben a szakértői véleményben és díjjegyzékben foglaltakra a felek és az érdekelt a megadott határidőn belül észrevételt, nyilatkozatot nem tesznek, a bíróság a szakértői díjat - olyan összegben, amelyet reálisnak, arányosnak talál a kifejtett szakértői

²⁶ Pp. 189. § (1) bekezdés.

²⁷ Vht. 46. § (1) bekezdés a.) pont.

²⁸ Vht. 44. § (1) bekezdés.

tevékenységgel – megállapítja és meghozza a határozatát az ingatlan becsértéke tekintetében.

Amennyiben a felek, az érdekelt a szakértői véleményre nyilatkozatot, észrevételt tesznek, úgy azt a bíróság megküldi a szakértőnek nyilatkozattételre, hogy a szakvéleményben foglaltakat a szakértő fenntartja-e.

A szakértői nyilatkozatot a bíróság szintén kiadja a feleknek tájékoztatásul és amennyiben a szakértő a szakvéleményében foglaltakat fenntartja és az aggálytalan, a bíróság meghozza a határozatát.

Ha a bíróság úgy ítéli meg, hogy a szakértői vélemény kiegészítésre szorul, mert például hiányos, ellentmondásos, úgy a bíróság a szakvélemény kiegészítésére hívja fel a szakértőt.

A kiegészített szakértői véleményt szintén kézbesíteni kell a feleknek és érdekeltnek, akik szintén bizonyos határidőn belül észrevételt és nyilatkozatot tehetnek.

Az észrevételeket és nyilatkozatokat a bíróság szintén megküldi a szakértőnek azzal a felhívással, hogy az abban foglaltakat fenntartja-e. Amennyiben a szakértő a szakvéleményében és kiegészített szakvéleményében foglaltakat fenntartja, úgy a bíróság a szakértői nyilatkozat megküldésével szintén meghozza a becsérték megállapítására vonatkozó határozatát.

A bírósági gyakorlat alapján a végrehajtási eljárás, mint nemperes eljárás során korlátozottan alkalmazhatóak azok a bizonyítási eszközök, amelyek – a szabad bizonyítás rendszere alapján – a perben korlátlanul alkalmazhatóak (tanúvallomás, szakértői vélemények, szemlék, okiratok, egyéb bizonyítékok). Az ingatlan becsértékének bíróság általi megállapítása kapcsán a Vht. 140. § (7) bekezdése kizárólag arról rendelkezik, hogy ilyenkor szükség esetén szakértői közreműködésével kell a becsértéket megállapítani. A végrehajtási eljárás, mint nemperes eljárás során – aggálytalan szakértői vélemény esetén – nincs további lehetőség a szakvélemény kiegészítésére vagy újabb szakértő kirendelésére, további szakértői bizonyítás lefolytatására.

8. A becsérték elleni végrehajtási kifogást elbíráló végzés

Már korábban felvázoltam, hogy a bíróság a becsérték végrehajtási kifogás kapcsán két esetben állapítja meg a becsértéket.

Szakértői díjelőlevezés hiányában a rendelkezésre álló adatok alapján, gyakorlatilag az adó- és értékbizonyítványban foglaltakkal egyezően.

Szakvélemény, adó- és értékbizonyítvány és végrehajtói becsérték birtokában a lefolytatott szakértői bizonyítás során, gyakorlatilag a szakértői véleményben foglaltakkal egyezően.

A bíróság a végzés rendelkező részében megállapítja az ingatlan beköltözhető és lakott becsértékét és soha nem tünteti fel, hogy a végrehajtási kifogást elutasítja vagy annak helyt ad vagy részben ad helyt, mert a Vht. 140. § (7) bekezdése a becsérték végrehajtási kifogás esetén a bíróság feladatává teszi a becsérték megállapítását.

A határozat meghozatala során a jogalkalmazó számos problémával áll szemben, ezek közül szeretnék bemutatni néhány kiemelt jelentőségű kérdést a megoldások felvázolásával.

8.1. Alkalmazható-e a becsérték megállapítás kapcsán a kérelemhez kötöttség²⁹, kereseti kérelemhez kötöttség³⁰ elve?

Ezen probléma már korábban felvetésre került a szakirodalomban.³¹

Ennek a kérdésnek azért van jelentősége, mert a gyakorlatban gyakran előfordul a becsérték megállapítása körében, hogy a fél vagy érdekelt által előterjesztett végrehajtási kifogás kapcsán a szakértő a végrehajtó által megállapítottnál alacsonyabb összegben állapítja meg az ingatlan forgalmi értékét és a kifogás arra irányul, hogy a végrehajtó által megállapítottnál magasabb összegben kerüljön meghatározásra a becsérték.

Álláspontom szerint – az adósi ingatlan becsértékének reális, valós értékviszonyoknak megfelelő megállapítása érdekében – a végrehajtó becsérték megállapításával szembeni végrehajtási kifogás kapcsán az a jogi álláspont a helyes, hogy nem érvényesül a kérelemhez kötöttség, illetve kereseti kérelemhez kötöttség elve, mivel a becsérték megállapítása a peres eljárás során quasi a tényállás megállapításának felel meg, így a becsérték elleni kifogás bizonyítási indítványt jelenthet. Ennélfogva a becsérték megállapítása körében a bíróság csak annyiban van kötve a fél (érdekelt) kérelméhez, hogy a becsértéket – szükség esetén szakértői közreműködésével – meg kell állapítania. Ez a további eljárásnak sarkalatos pontja, de nem érdemi döntés.³²

Megjegyzendő, hogy a szakirodalomban rögzítésre került egy másik bírósági álláspont

²⁹ Pp. 3. § (1) és (2) bekezdés.

³⁰ Pp. 215. §.

³¹ Dr. Kengyel Miklós – dr. Király Lilla: 2001. szeptember 1-től módosulnak a végrehajtási eljárás szabályai, Cég és jog 2001/7-8., 48. o.

³² Dr. Kengyel Miklós – dr. Király Lilla: 2001. szeptember 1-től módosulnak a végrehajtási eljárás szabályai, Cég és jog 2001/7-8., 48. o.

is, miszerint „a becsérték megállapítása során a bíróságnak figyelemmel kell lennie a végrehajtási kifogás tartalmára és a kérelem keretein belül kell megállapítani a becsértéket”³³, vagyis a végrehajtó által közölt összeg alatt nem állapítható meg a becsérték, amennyiben a végrehajtási kifogás a végrehajtó által megállapított magasabb összegben történő megállapítás érdekében került előterjesztésre.

8.2. A szakértői vélemény értékelése

Ahogy azt korábban említettem, a gyakorlatban a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legelfogadottabb és a leggyakrabban alkalmazott ingatlan forgalmi értékének megállapítására irányuló szakértői módszer, amely lényegét tekintve a már megvalósult ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan tulajdonjoga az értékelés időpontjában gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A forgalmi érték megállapításakor a helyben kialakult piaci, forgalmi értékeket kell alapul venni, az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként ugyanilyen övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe.

A bíróság többek között azt vizsgálja, hogy a forgalmi érték megállapításánál a szakértő összehasonlításra alkalmas adatokat tüntetett-e fel a vizsgált ingatlannal a szakvéleményében az ingatlan övezeti besorolása, fekvése, megközelíthetősége, közművesítettsége, az épület nagysága, stb. tekintetében.

Amennyiben a szakértő az adósi ingatlannal teljes mértékben összehasonlítható ingatlanok értékeit vette figyelembe, akkor a bíróság tulajdonképpen arra a következtetésre juthat, hogy a szakértő az értékelés szabályainak megfelelő szakértői véleményt terjesztett elő.

Amennyiben a bíróság arra az álláspontja helyezkedik, hogy a szakértői vélemény helyességét illetően kétség nem férhet, az nem homályos, nem hiányos, önmagával vagy a bizonyított tényekkel nem ellentétes, úgy a bíróság a szakértői véleményben foglaltakat

³³ Dr. Kengyel Miklós – dr. Király Lilla: 2001. szeptember 1-től módosulnak a végrehajtási eljárás szabályai, Cég és jog 2001/7-8., 48. o.

elfogadja és az aggálytalan szakértői véleményt fogadja el a döntésének alapjául.

8.3. A költségviselés

A Vht. 9. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (2) bekezdése szerint a bíróság hivatalból köteles a költségviselésről rendelkezni, amely leginkább a szakértői díjjal kapcsolatos költségviselési szabályt érinti.

A fő kérdés, hogy a becsérték elleni végrehajtási kifogás kapcsán a Vht. 34. § (1) bekezdése³⁴ alkalmazható-e, mint általános rendelkezés vagy ezen főszabály nem alkalmazható és ennél fogva a Vht. 9. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78-81. §-aiban foglalt költségviselési szabályokat kell alkalmazni.

Ennek jelentősége abban rejlik, hogy amennyiben azt mondjuk, hogy a bírósági végrehajtás során generális szabályként érvényesülő Vht. 34. § (1) bekezdése a becsérték elleni végrehajtási kifogás elbírálása során is alkalmazandó, úgy a végrehajtást kérő vagy érdekelt által előterjesztett végrehajtási kifogás alaptalansága esetén is a felmerült költségeket az adósnak kell viselni.

Amennyiben arra a jogi következtetésre jutnánk, hogy a Vht. 34. § (1) bekezdése helyett a Vht. 9. §-a szerint alkalmazandó Pp. költségviselési szabályait kell alkalmazni, úgy jelentősége van a becsérték elleni végrehajtási kifogás eredménytelenségének, illetve eredményességének.

A Vht. 34. § (1) bekezdése mellett szól az az érv, hogy ezen jogszabályi rendelkezésben a jogalkotó kifejezésre kívánta juttatni azt a szándékát, hogy az adós önkéntes teljesítésének hiánya miatt okot szolgáltatott a végrehajtási eljárás kezdeményezésére, így az adós köteles viselni minden, a bírósági végrehajtás során felmerült végrehajtási költséget.

Kétségtelen tény, hogy az adós önkéntes teljesítésének hiánya miatt okot szolgáltatott a végrehajtási eljárás kezdeményezésére, azonban álláspontom szerint azt nem lehet az adóst terhére írni, hogy a rajta kívül álló személy, a végrehajtó állapítja meg a becsértéket és azt akár ő, akár a végrehajtást kérő vagy az érdekelt vitatja.

Hangsúlyozandó, hogy a Vht. a végrehajtási kifogás kapcsán külön nem említi, hogy annak elbírálása során a költségviselésre milyen szabályt kell alkalmazni

Álláspontom szerint a leginkább az a megoldás javasolható, hogy mivel a Vht.

³⁴ A végrehajtás során felmerülő költséget - ha a törvény másképpen nem rendelkezik - a végrehajtást kérő előlegezi, és az adós viseli.

kifejezetten nem rendelkezik a végrehajtási kifogás kapcsán a költségviselésre vonatkozóan, így a Vht. 9. §-a szerinti utaló szabály megfelelő alkalmazásával a Pp. költségviselési szabályait kell alkalmazni.

Azonban megítélésem szerint a becsérték elleni végrehajtási kifogás kapcsán a Pp. részbeni pernyertesség-pervesztesség költségviselési szabálya nem alkalmazható. Amennyiben a bíróság a végrehajtó által megállapított becsértéknél alacsonyabb, illetve magasabb becsértéket állapít meg és a becsérték elleni kifogás a végrehajtó által megállapítottnál magasabb, illetve alacsonyabb becsérték megállapítására irányul, úgy a becsérték elleni végrehajtási kifogás teljes mértékben alaptalan, még akkor is, ha egyébként csekély mértékű a különbség.

Amennyiben az adós eredménytelen végrehajtási kifogást terjesztett elő, saját magának kell viselnie a becsérték kifogással kapcsolatban felmerült végrehajtási költségeket. Megjegyzendő, hogy ez a Vht. 34. § (1) bekezdése és a Vht. 9. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján is kétségtelen.

Amennyiben az adós a becsérték végrehajtási kifogása alapos, úgy álláspontom szerint – a Vht. eltérő különös szabálya hiányában a Vht. 9. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján – a végrehajtást kérőt kell kötelezni a felmerült költség megfizetésére, mert a becsérték megállapítást sérelmező adósnak a Vht. 217. §-ára alapított bíróság általi becsérték megállapításra irányuló végrehajtási kifogása érdemi elbírálása folytán a végrehajtást kérő ellenérdekű félnek minősül. E vonatkozásban nem értékelhető az a körülmény, hogy valójában a végrehajtó intézkedése miatt került sor a becsérték elleni végrehajtási kifogásra, a végrehajtást kérő költségviselésének ugyanis nem az az alapja, hogy ő felelőssé tehető-e a végrehajtó intézkedéséért vagy sem.³⁵

Amennyiben a végrehajtást kérő által előterjesztett végrehajtási kifogás alaptalan, úgy saját magának kell viselnie az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket, míg amennyiben eredményes a végrehajtási kifogása, akkor a fentebb vázoltak alapján az adósnak kell viselnie a végrehajtást kérő által előlegezett költségeket. Az adós esetében az a speciális szabály érvényesül, hogy ezen költség a végrehajtási költség összegét növeli és ezt az adóssal szembeni végrehajtás során végrehajtási költségként kell behajtani.

Az érdekelt vonatkozásában még a fentiekhez képest is speciálisabb a helyzet, mert előfordulhat, hogy az érdekelt egy zálogjogosult és a bíróság még nem engedte bekapcsolódni a zálogjogosultat a végrehajtási eljárásba a becsérték elleni végrehajtási kifogást elbíráló

³⁵ BH1998. 33. számú eseti döntésben foglalt álláspont analóg alkalmazása.

határozat meghozatala előtt. Ezen esetben nem lehetséges és egyben elégséges a költség viselésének megállapítása, hiszen a zálogjogosult a végrehajtási eljárás csak a végrehajtási eljárásba való beengedést engedélyező végzés jogerőre emelkedését követően kerül a fél (végrehajtást kérő) pozíciójába. Ebben az esetben a költségek megfizetésére kell kötelezni az adóst eredményes végrehajtási kifogás kapcsán.

Amennyiben a zálogjogosult már jogerősen bekapcsolódott a végrehajtási eljárásba, és ezt követően kerül meghozatalra a becsérték elleni végrehajtási kifogást elbíráló végzés, úgy a zálogjogosultat a végrehajtást kérő jogai megilletik és rá ugyanazokat a szabályokat kell alkalmazni, mint a végrehajtást kérőre.

Természetesen, ha a zálogjogosult végrehajtási kifogása alaptalan, úgy viselnie kell a felmerült költségeit.

A költségviselés szempontjából további probléma, hogy a költségmentesség vagy a költségfeljegyzési jog hatálya kiterjed-e a szakértői költség viselése alóli mentesülésre is vagy sem.

A költségmentesség és költségfeljegyzési jog hatálya - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a kérelem előterjesztésétől kezdve a per egész tartamára, valamint a végrehajtási eljárásra is kiterjed, azonban a költségmentesség vagy költségfeljegyzési jog a végrehajtási eljárás során az állam által előlegezett költségek viselése alól a feleket nem mentesíti.³⁶

A fentiek alapján a költségmentességben vagy költségfeljegyzési jog költségkedvezményben részesülő fél (érdekelt) alaptalan végrehajtási kifogás esetén köteles viselni a becsérték megállapításával kapcsolatban felmerült szakértői költséget.

A végrehajtást kérőt vagy érdekeltet a becsérték elleni kifogást elbíráló végzésben az állam által előlegezett költség megfizetésére kell kötelezni, amelynek meg nem fizetése esetén erre irányuló kérelem alapján az állam által előlegezett költség (igazságügyi követelés) behajtása érdekében végrehajtási lap kiállításának van helye.

Az adós esetében a fentebb ismertetett speciális szabály érvényesül, azaz ezen költség a végrehajtási költség összegét növeli és ezt az adóssal szembeni végrehajtás során végrehajtási költségként kell behajtani.

A fentiekből kitűnik, hogy a bírósági gyakorlat mennyire vitatott a becsérték elleni végrehajtási kifogás költségviselése vonatkozásában, azonban e problémát nem könnyíti, hogy a Vht. a a becsérték elleni végrehajtási kifogás költségviselésére vonatkozó szabályról – mint más jogintézmények esetén is (például végrehajtási lap visszavonása) – nem ad

³⁶ Pp. 86. § (2) és (4) bekezdés.

egyértelmű iránymutatást.

9. A becsérték újbóli megállapítása

Hangsúlyozandó, hogy a már megállapított és „rögült” becsérték újbóli megállapítását a Vht. nem teszi lehetővé. Ennek nyilvánvaló oka a végrehajtás elhúzásának megakadályozása.

Amennyiben a végrehajtási eljárásban az ingatlan becsértéke már meghatározást nyert, fő szabályként új becsérték meghatározására nem kerülhet sor.³⁷

A gyakorlatban igen gyakori, hogy a felek, érdekeltek az ingatlan becsértékének újbóli megállapítását kérik a legkülönbözőbb okokra hivatkozva.

Következetes a bírósági gyakorlat abban, hogy kizárólag az idő múlása nem alapozhatja meg a becsérték újbóli megállapítását, ebben az esetben a kérelmet el kell utasítani.

Kivételesen az új becsérték megállapítására akkor kerülhet sor, ha olyan objektív változások okozzák az értékbeli differenciát, amelyek nem az adós felróható magatartásának következtében álltak be, de ekkor is mindig tényállástól függő, egyedi mérlegeléssel.³⁸

Ilyen objektív, az adós részére nem felróható változás akár jogi (pl.: az ingatlan fekvése megváltozik; külterületből belterület lesz), akár ténybeli körülmény lehet (pl.: az ingatlan természeti katasztrófa, baleset miatti jelentős állagromlása).

10. Összegzés

Ezen tanulmánnyal a bírósági végrehajtás egyik legjelentősebb jogintézményét, a lefoglalt ingatlan becsértékét és az azzal kapcsolatos végrehajtási kifogást szerettem volna bemutatni gyakorlati megközelítéssel azzal a reménnyel, hogy ezen publikáció elősegíti a jogintézménnyel kapcsolatos szakmai párbeszédet.

³⁷ Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság Polgári-Gazdasági és Közigazgatási Kollégiumának 10/2003. számú ajánlása és Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Dr. Császtai Ferenc, Dr. Juhász Edit: A bírósági végrehajtás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2009., 363. o

³⁸ Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság Polgári-Gazdasági és Közigazgatási Kollégiumának 10/2003. számú ajánlása és Dr. Balogh Olga, Dr. B. Korek Ilona, Dr. Császtai Ferenc, Dr. Juhász Edit: A bírósági végrehajtás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2009., 363-364. o