

## **A kikiáltási ár a módosított ingatlan- végrehajtási eljárásban.**

### I.

Az a külön szerepkör, melyet hivatásánál fogva a bíró és az ügyvéd a jogéletben ellát, természetszerűleg hozza magával, hogy más-más irányú az a hatás, melyet a gyakorlati jogéletnek ezek a tényezői a jogfejlesztésre gyakorolnak.

Az általános jogszabály, amint a törvényben illetőleg rendeletben kifejezésre jut, mielőtt konkrét esetre lesz alkalmazva, ha nem is szenved ezáltal módosítást, de az egyes esetek eltérő tényálladékanak megfelelően más-más színezetet kap.

A jogszabálynak ezt az egyediesítését a bíró és az ügyvéd együtt végzik el.

Amíg azonban egyfelől az ügyvéd a reábizott jogvédelem vagy jogérvényesítés érdekében a konkrét esetek kapcsán a jogértelmezés eszközeivel a jogszabályt tágítani és kimélyíteni törekszik, addig másfelől a bíró a gyakorlati esetek sokféleségének dzsungeljében a jogszabályt a maga változatlan formájában igyekszik alkalmazni.

Minél hosszabb ideig van hatályban egy törvény, annál világosabbá és határozottabbá válik a bírói jogalkalmazás, és a továbbbirtelmezések lehetősége annál erősebben szűkül.

Viszont, ha a jogszabályon maga a törvényhozás eszközöl változtatásokat és az ilyen változtatások esetleg hamar követik egymást, előállhat, hogy több szabály egybevetése következtében az értelmezési lehetőség köre nő, a különböző jogszabályok között létesülő hézagok és kapcsolatok az ügyvédi fegyvertárat gazdagítják, — a bíró pedig abba a hátrányos helyzetbe kerül, hogy nemcsak a jogesetek ténylegi nehézségeivel találja magát szemben, hanem az ő munkaszámára, az alkalmazandó jogszabály is nehezebben kezelhetővé válik.

Az elmondottakon kívül azonban még két körülményre kell figyelemmel lenni.

A rendeleti gyorsabb jogalkotás mellett a bírói jogszabályalkalmazás nem tud eléggé hamar a jogbiztonság által megkövetelt határozott formában állandósulni, mert maguk a jogszabályok nem elég állandó értékűek.

A törvénykezés egyszerűsítése miatt az ügyek nagy része tekintettel a fellebbvitel korlátozására nem kerül tovább a II. foknál és a járásbírói és telekkönyvi ügyekben a törvényszék gyakran kúriává válik.

Ilyen körülmények között könnyen lehetségessé válhat, hogy a törvényszékek — összefüggésben a megszilárdulni kevésbé tudó gyakorlattal — egymással esetleg ellentétes gyakorlatot folytassanak.

### II.

Az ingatlanvégrehajtási eljárás az 1881: LX. t.-c. megalkotása óta

számos módosítást szenvedett a törvényhozás részéről. E tanulmány keretében azonban érdeklődésünket csak a kikiáltási árra kívánjuk korlátozni. Arra kívánunk rámutatni, hogy az újabb változtatások a kikiáltási ár értelmét és jelentőségét annyira módosították, hogy a hozzáfűződő tételek az alaptörvény szövegéről szó szerinti szövegével fenn nem tarthatók.

Ingatlanvégrehajtási eljárásunknak az 1881: LX. t.-c.-ben foglalt szabályozása az ingatlan kikiáltási árát tette az árverési eljárás egyik alapjává és számos rendelkezése vonatkozik reá.

Az árverési kérvénynek tartalmaznia kell a kikiáltási ár megállapításához szükséges adatokat (144. § 2. bek.); az árverési hirdetménynek tartalmaznia kell a kikiáltási árát (147. § c) p.). A bánatpénz a kikiáltási ár %-ában határozandó meg: 5 %-ánál kisebb és 20 %-ánál nagyobb nem lehet (Vhn. 21. § 1. bek.). Ha a kikiáltási ár 1000.— Ft meghalad, az árverés meghirdetendő (152. §.). Az árverés a kikiáltási árral kezdetik meg (170. § 2. bek.). Ha a kikiáltási ár meg nem ígértetik, a kiküldött a kikiáltási árát fokozatosan lejjebb szállítani köteles, amíg ígéret nem tétetik (171. § 1. bek.), de házbéradó alá eső ingatlanok az árverési hirdetményben megállapított kikiáltási ár felénél, egyéb ingatlanok a kikiáltási ár kétharmadánál alacsonyabb áron az árverésen el nem adhatók (Vhn. 26. §.).

Hogyan történjék a kikiáltási ár meghatározása?

E tekintetben a jogi szabályozás célja kétségtelenül az, hogy a kikiáltási ár az ingatlan értékének megfelelően állapíttassék meg. A telekkönyvi hatóság az ingatlan kikiáltási árát a hatósági adó- és becslési bizonyítvány alapján tartozik megállapítani (Ppé 48. §) és e célból az árverés kitűzése iránti kérvény mellett a hatósági adó- és becslési bizonyítvány bemutatandó (Ppn. 24. §). E rendelkezés nem érinti a Vhn. 22. §-át, mely szerint a végrehajtató az árverési hirdetmény kibocsátása előtt kérheti, hogy az ingatlan becsértéke saját költségén hivatalból kinevezendő két szakértő által szabályszerű becslés útján állapíttassék meg és ebben az esetben kikiáltási árul a becsérték szolgál.

### III.

A végrehajtási törvényben szabályozott árverési fajtákon kívül, ú. m. az alapárverés (144. §), ennek sikertelensége után hat hónapon belül kért újabb árverés (176. §), a késedelmes vevő ellen elrendelt viszarverés (185. §), ismerjük a Vhn. 27. §-ában szabályozott utóajánlati árverést.

Az utóajánlat az alapárverési vevő ígéretét legalább  $\frac{1}{10}$  résszel meghaladó ajánlat. Az utóajánlati árverési hirdetményben az eredeti kikiáltási ár szerepel változatlanul; a bánatpénz is az eredeti kikiáltási árhoz igazodik, feltéve hogy nem kellett a bánatpénzt már az alapárverés során a Vhn. 25. §-a értelmében kiegészíteni, mely esetben az utóajánlat-tétel mellett a kiegészített bánatpénz összege teendő letétbe.

Más vonatkozásban viszont a kikiáltási ár szerepét átveszi az utóajánlat. Többé nem áll a tétel, hogy a kikiáltási ár felén vagy kétharmadán alul nem adható el az ingatlan, mert *csak az utóajánlatnál magasabb ígéret jön figyelembe* és ha ilyen nem történik, az ingatlan az utóajánlattevő által tekintetik megvettnek. (Az utóajánlat az ajánlattevőre kötelező.)

Ésszerűen az utóajánlati árverést nem a kikiáltási árral, hanem *az utóajánlattal kellene megkezdeni*, mert egyfelől azon alul leszállani nem lehet, másfelől azon felül minden ajánlat figyelembe jön és az ingatlan megvehető.

Mindezt példán is szemléltetjük:

2000.— P kikiáltási ár mellett a 10 %-os bánatpénz 200.— P, az ingatlan eladatik 1000.— P-ért. Az utóajánlat tehát 1.100.—P: az utóajánlati árverésen leteendő bánatpénz összege marad 200.— P, ellenben az ingatlan most már 1.100.— P-n alul el nem adható, az árverés 1.100.— P-ös ajánlattal kezdendő. Ha az alapárverésen az ingatlant 3.000.— P-ért adták el, akkor az utóajánlati bánatpénz 300.— P, az utóajánlat 3.300.— P, s 3.300.— P-n alul az ingatlan el nem adható.

Mindezek a tételek az utóajánlat jogi természetéből logikusan következnek.

#### IV.

Felmerül azonban a kérdés, hogy *meg kell-e hirdetni az utóajánlati árverést*, ha az utóajánlat 1.000.— P-t meghalad, bár az alapárverés a kikiáltási ár 1.000.— P-n aluli összege miatt hirdetve nem volt, pl. az ingatlan kikiáltási ára 500.— P.

A gyakorlat két irányban halad:

Az egyik a törvény betűjéhez ragaszkodik, mely szerint a meghirdetési kötelesség a kikiáltási árhoz igazodik, a kikiáltási ár pedig az utóajánlati árverési hirdetménybe az alapárverési hirdetményből lesz változatlanul átvéve.

A gyakorlat másik iránya ilyenkor az utóajánlati árverést meghirdeteti, mert az utóajánlat által nyilvánvalóvá vált, hogy a kikiáltási ár nem fedi az ingatlan fogalmi értékét és 1.000.— P-t meghaladó utóajánlat esetében az árverés megérdemli a publicitást, melyet a meghirdetéssel biztosítani lehet.

Szerény nézetünk szerint kétségtelenül ez utóbbi gyakorlat van komolyabban megállapozva és bár a törvény betűjével összeütközésbe kerül, nem kerül összeütközésbe magával a törvénnyel, mert az egész összeütközés csak látszólagos, minthogy *maga a törvény lépteti több vonatkozásban a kikiáltási ár helyébe az utóajánlati összeget*, — amint ezt az előbb kifejtettek során láttuk.

Álláspontunk helyessége mellett szól végül az is, hogy ha meg kell hirdetni az 1.100.— P kikiáltási árú ingatlant, mely eladható 550.— P-ért, 'a fortiori' meghirdetendő az az ingatlan, — tekintet nélkül a kikiáltási árra — mely 1.100.— P-n alul el sem adható.

## V.

Az 5610/1931. M. E. sz. rendelet behozta a fedezeti elvet: az ingatlant végrehajtási árverésen eladni nem lehet, ha az elért árverési vételár a végrehajtható követelését megelőző rangsorban kielégítendő terheket teljesen nem fedezi (21. §).

E rendelkezés most már határozottan háttérbe szorítja a kikiáltási árat. Az árverési hirdetményben ezután is bennevan a kikiáltási ár és ennek %-ában teendő le a bánatpénz. Mihelyt azonban a fedezeti elv alapján meg vannak állapítva a legkisebb vételárak az egyes végrehajtható és csatlakozott hitelezőkre vonatkozólag, az árverést kéri végrehajtható érdekében megtartott árverésen az ingatlan a megfelelő legkisebb vételáron alul el nem adható. A fedezeti elves árverés esetében tárgytalanná válnak a törvény azon rendelkezései, melyek megállapítják, hogy az ingatlan a kikiáltási ár felén vagy kétharmadán alul nem adható el és fölöslegessé válik, hogy az árverést a kikiáltási áron kezdjék, mivel a legkisebb vételár ennél magasabban van megállapítva.

Pl. 500.— P kikiáltási ár mellett az ingatlan nem adható el A) hitelező érdekében 10.000.— P-n alul, B) hitelező érdekében 15.000.— P-n alul és C) hitelező érdekében 20.000.— P-n alul. Mi következik ebből? Ha A) érdekében tartják meg az árverést, az ingatlan nem vehető meg 10.000.— P-n alul, ha B) érdekében tartják meg, 15.000.— P-n alul. A 10 % bánatpénz a kikiáltási árnak megfelelő 50.— P-ben teendő le, de azonnal kiegészítendő lesz 1.000.—, illetőleg 1.500.— P-re, mihelyt az első figyelembe jövő ajánlat megtétetett.

Kétségtelen, hogy a törvénynek ilyen lényeges módosítása az egész eljárásra átalakíthatólag hat úgy, hogy az egyes eljárás-elemek jelentősége is ennek megfelelően módosul és a hozzájuk fűződő jogtételeket a módosításokra tekintettel megfelelően kell értelmezni.

A törvény módosítása lehet szükséges. Szükséges azonban, hogy emiatt a jogban félreértések ne keletkezzenek, különösen ne keletkezzenek olyanok, melyekből anyagi kár is háramolhat valakire.

## VI.

Fejtegetéseink elején szó volt arról, hogy a kikiáltási ár hatósági adó- és becslési bizonyítvány alapján állapítatik meg, de a Vhn. alapján a végrehajthatónak módjában áll az ingatlan becsértékét szakértőkkel állapíttatni meg, mely esetben ez lesz a kikiáltási ár. E szabályozást az egyszerűsítési törvény (80. §) következőképpen egészítette ki: Az árverésre kerülő ingatlan kikiáltási árának szakértői becslés útján való megállapítását a végrehajtást szenvedő valamint az olyan hitelező is kérheti, akinek kérelme nélkül tüzték ki az árverést. Ezt a kérelmet az árverés határnapja előtt legalább 30 nappal kell előterjeszteni.... Nem lehet a kérelemnek helyt adni, ha az árverési hirdetményben a vételár a bíróság által kinevezett szakértők véleménye alapján van meghatározva. A jelen § alapján folyamatban

lévő eljárásnak az árverés megtartására, az árverési feltételeket módosító bírói határozat ellen használt felfolyamodásnak a végzés fogatosítására halasztó hatálya nincs.

Igen sokan, úgy ügyvédek mint bírák azon a véleményen vannak, hogy az egyszerűsítési törvény a szakértővel való megbecsültetés jogát, mely a Vhn. alapján a végrehajtatót illeti, kiterjesztette a végrehajtást szenvedőre és a végrehajtást nem kérő hitelezőre is. Szerintük nemcsak a végrehajtást szenvedő és a végrehajtást nem kérő hitelező, hanem maga a végrehajtató is kérheti 30 nappal az árverés határnapja előtt a kikiáltási árnak szakértői becslés alapján való megállapítását.

A törvényszöveg félreértésre ad alkalmat és belőle a törvényhozó igazi akarata kétséget kizáró módon meg nem állapítható.

Ha a törvény szövege szerint a kikiáltási árnak szakértői becslés útján való megállapítását a végrehajtást szenvedő is kérheti, annál inkább illeti meg e jog a végrehajtatót, akinek már a Vhn. megengedte az ingatlan megbecsülését *az árverési hirdetmény kibocsátása előtt*.

Kérdés azonban, hogy helyt áll-e ez az okoskodás?

Valószínűbbnek látszik ezzel szemben, hogy olyan esetben, amikor a végrehajtató az ingatlan nem becsültette meg és ennek folytán a telekkönyvi hatóság a kikiáltási árat a hatósági értékbizonyítvány alapján állapította meg, lehetővé akarta tenni a törvényhozó, hogy a végrehajtást szenvedőnek stb. az árverési eljárás során, legkésőbb 30 nappal az árverés határnapja előtt előterjesztett kérelmére a kikiáltási ár az ingatlan forgalmi értékének megfelelően helyesbítettessék. Magasabb kikiáltási ár megállapítása mindig érdekében áll a végrehajtást szenvedőnek és az árverést nem kérő hitelezőnek.

Ha a Te. 80. §-ban szabályozott eljárást a végrehajtató is igénybe veheti, a végrehajtató ezzel a kikiáltási ár mérséklését fogja célozni. A kikiáltási ár megváltoztatása miatt a végrehajtást szenvedő vagy más érdekelt hiába él jogorvoslattal, mert a Te. 80-as eljárásnak az árverés megtartására halasztó hatálya nincsen. Ebből komoly érdekselelem és anyagi kár háramolhat a végrehajtást szenvedettre és az árverést nem kérő hitelezőre.

A Te. 80. §. pedig éppen ezeknek akar a segítségére lenni, amikor megengedi a szakértői becslést a folyamatban levő árverési eljárás során.

A végrehajtatónak módjában áll szakértői becslést kérni a Vhn. 22. §-a alapján az árverési hirdetmény kibocsátása előtt. Ha a kikiáltási ár az árverési hirdetményben a Vhn. alapján szakértői becslés útján lett megállapítva, a végrehajtást szenvedő és más érdekelt az árverési hirdetmény ellen használt jogorvoslatban a kikiáltási ár megállapítását is megtámadhatja és felfolyamodásának az árverés megtartására halasztó hatálya van. Ha viszont a gyakorlat a Te. 80. §-t a végrehajtatóra is kiterjeszti, ez könnyen oda vezethet, hogy a végrehajtató a Vhn. 22. §-a szerint őt megillető joggal nem él, hanem

ehelyett a Te. 80. § alapján a végrehajtást szenvedő felfolyamodási jogát hiúsítja meg.

Szerény nézetünk szerint — a kifejtettek alapján — a végrehajtató hitelező a Te. 80. §-t igénybe nem veheti, hanem *csak a Vhn. 22. §-a értelmében kérhet szakértői becslést.*

Ingatlanárverés megsemmisítésének a 179. § c) pont alapján csak akkor van helye, ha az árverés megtartatott halasztó hatállyal bíró felfolyamodás dacára.

A Te. 80. §-on alapuló eljárásnak halasztó hatálya nincsen, ennél fogva ez a semmisségi ok nem érvényesíthető. Rendkívül fontos tehát a Te. 80. § helyes értelmét megállapítani és a kérdést a végrehajtóra vonatkozólag tisztázni.

E vitás kérdést semmi esetre sem szabad a megsemmisítési lehetőségek körének tágításával megoldani.

Mindjárt felelni kellene arra a másik kérdésre, hogy kit sújtson ilyenkor a megsemmisített árverés költsége.

Ez a törvényhozónak nem okoz problémát. De mennyi hiábavaló munkát végezne a munkahiányról sohasem panaszkodó első bíróság és tenné ezt egyenesen a „törvénykezés egyszerűsítése” jegyében.

*Dr. Komin Ferenc.*

**Akadály-e a Te. 49. §-a a Vht. 119. §-ban biztosított beavatkozási jognak?** *Dr. Harmath Zoltán*, a „Polgári Jog” XI. évf. 10. sz.-ban közölt cikkében a sorrendi tárgyaláson kifogásolt követelés igazolására elfogadható bírói határozatok tekintetében kifejlődött bírói gyakorlatot ismertetve, a budapesti kir. törvényszék 21. Pf. 16422/1931. sz. határozatával kapcsolatban, amely határozat a régebbi bírói gyakorlattal (21. Pf. 6066/1928. Bp. tsz.) ellentétben a kifogásolt követelés igazolására a jogerős fizetési meghagyást is elfogadta, arra a következtetésre jut, hogy a Te. 49. §-ban foglalt rendelkezés folytán a sorrendi tárgyaláson a 400 P-t meg nem haladó követelés sorozását kifogásoló végrehajtató, a követelés igazolására megindított eljárásban, ha az a Te. 49. §-a szerint csak fizetési meghagyásos eljárás lehet, a Vht. 119. §-ban biztosított beavatkozási jogát nem gyakorolhatja, mert beavatkozásnak „csak perben van helye, nem pedig meghagyásos eljárásban”.

A cikkíró szerint ilyen esetben a kifogásoló végrehajtató a kijárás ellen, ha nem is teljesen, de bizonyos fokig csak egy módon védekezhet, még pedig a kifogásolt hitelező ellen alaptalan gazdagodás címén indított perrel, amelynek során csak annyiban súlyosbodik a helyzete, hogy követelésének behajtása hosszabb ideig tart és súlyos költség előlegezési kötelezettséggel jár. Nem lesz azonban nehezebb a helyzete az által, hogy az alaptalan gazdagodás címén, indított perben, mint felperesre, rá hárul a bizonyítási teher, mert az akkor is őt terhelné, ha beavatkozási jogával élhetne.