
Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Elektronikus Árverési Rendszerével

TRUNKOS ANITA KRISZTINA^{*}

1. Bevezető gondolatok

2012 szeptember elsején a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) jelentős megújuláson ment keresztül. A változásokat az elmúlt évek gazdasági-pénzügyi válsága, a lakosság és a vállalkozói szféra felhalmozódott adósságállománya következtében megnövekedett végrehajtási ügyszám tette indokolttá. A törvényjavaslat szerint a módosítás fő célja a bírósági végrehajtás hatékonyságának növelése, a kényszerértékesítésekkel kapcsolatos közbizalom erősítése, ennek eszközeként pedig a korszerű informatikai lehetőségeknek kihasználása volt a bírósági árverések hatékonyságának növelése, a transzparencia biztosítása érdekében.¹ A módosítások az elektronikus árverés folyamatát érintették legjelentősebben, a tanulmány ezért a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara (a továbbiakban: MBVK) által működtetett új Elektronikus Árverési Rendszer (a továbbiakban: EÁR) felépítését és működését kívánja bemutatni.

2. Elektronikus árverés

Az elektronikus árverés szabályrendszere 2008-ban került a Vht.-be.² Elektronikus úton nem csupán az ingatlanokra, hanem – meghatározott körben – ingóságokra is lehetett árverezni 2009. január 1-jétől az MBVK által működtetett EÁR felhasználói felületén.³ Az akkor bevezetett eljárás szerint az elektronikus ajánlattételt az ingatlanok vonatkozásában – annak lezárását követően – szóbeli ajánlattételi szakasz követte, amelynek helyszínét és időpontját a végrehajtást foganatosító

^{*} PhD-hallgató, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Európai és Nemzetközi Jogi Intézet, Polgári Eljárásjogi Tanszék

¹ T/4918. számú törvényjavaslat a bírósági végrehajtással kapcsolatos és egyéb igazságügyi tárgyú törvények módosításáról – <http://www.parlament.hu/irom39/04918/04918.pdf> (2012. október 10.)

² 2008. évi XXXIX. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és egyéb kapcsolódó törvények módosításáról, 13. §

³ Az EÁR-ben a hagyományos ingóárverési hirdetményeket is közzéteszik az árverést követő napig.

önálló bírósági végrehajtó az árverési hirdetményben jelölte meg. Az árverés részletszabályait a modern elektronikus kommunikáció vívmányainak kihasználása, az értékesítés szabályrendszerének komplexebbé tételének jegyében az ügyfelek érdekeit fokozottabban garantáló rendszerré alakították át a törvény kiegészítésével illetve módosításával. A korábbi írásbeli ajánlattételen alapuló nyilvános pályázatra vonatkozó rendelkezéseket (amelyek a gyakorlatban egyébként is igen szűk körben érvényesültek) ezért hatályon kívül helyezték.

A Vht. 2012. szeptember 1-jei módosítása a szóbeli ajánlattételt teljes egészében elhagyja, így az ingatlanok árverésére kizárólag az EÁR rendszerén keresztül van lehetőség.

Hagyományos ingatlanárverés a 2009. január 1-je előtt lefoglalt ingatlanok esetében lehetséges, amennyiben az árverési hirdetmény 2012. július 1-je és 2012. augusztus 31. között készült. Félelektronikus ingatlanárverés azokban a végrehajtási eljárásokban tartható, amelyekben az ingatlan lefoglalására 2009. január 1-jét követően került sor és az ingatlanárverési hirdetmény közzététele 2012. augusztus 31-ig megtörtént.

3. Felhasználói jogosultságok az Elektronikus Árverési Rendszerben

Az elektronikus árverési rendszer működésének és árvetőként történő használatának feltételeit – a Vht. 253/F. § (1) bekezdése és az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2008. (XII. 10.) IRM rendeletben (a továbbiakban: EÁR rendelet) biztosított felhatalmazás alapján – az MBVK által kibocsátott, és a kamara honlapján közzétett „Az Elektronikus Árverési Rendszer Felhasználási Szabályzata”⁴ (a továbbiakban: Szabályzat) részletezi. Elektronikus árverésen árvetőként csak olyan személy vehet részt, aki az EÁR rendszer regisztrált felhasználója.

3.1 Nem regisztrált felhasználók. Az EÁR rendszer alapfunkciói bárki számára hozzáférhetőek, aki internet eléréssel rendelkezik. Az MBVK honlapján folyamatosan közzéteszi az ingó- és ingatlanárveréseket. Jelenleg párhuzamosan működik a korábbi és az új árverési oldal.⁵ A régi rendszerben közzétett hirdetmények kifizésükig változatlan formában érhetőek el.⁶

A nem regisztrált felhasználók az EÁR rendszernek csak meghatározott szolgáltatásait vehetik igénybe. Így megismerhetik a felhasználási szabályzatot, olvashatják az általános rendszerüzeneteket, ezen túlmenően a hirdetmények között böngészhetnek és a megtett vételi ajánlatokról készült licitnaplót is megtekinthetik.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartására – az egyes hirdetményekre vonatkozó új szabályozás miatt – részletezőbb felsorolást ír elő az

⁴ <http://www.mbvk.hu/main/EAR.pdf> (2012. október 10.)

⁵ A régi árverési felület a <https://www.mbvk.hu/arveres/> címen érhető el, az új pedig a következő: <https://arveres.mbvk.hu/arverezok/index.php> címen. (2012. október 10.)

⁶ 2012. október 10. napján 363 hagyományos ingóárverés, 38 online ingó árverés, 134 hagyományos ingatlanárverés és 3.647 online ingatlanárverési hirdetmény található a régi árverési oldalon.

EÁR rendelet 21. § (1) bekezdése. Ingó árverésen belül külön jeleníti meg a hagyományos és külön az elektronikus eljárásokat. Ingatlanok vonatkozásában további almenüt képeznek az ingatlanárverési hirdetések,⁷ a sikertelen ingatlanárverési hirdetések,⁸ az ingatlanárverési hirdetés ismételt árverési eljárásban,⁹ az ingatlan átvételi eljárási hirdetések¹⁰ és a folyamatos ingatlanárverési hirdetések.¹¹

Az új típusú árverési hirdetések nyilvántartása tulajdonképpen az árverés folyamatára épül, ezáltal megkönnyíti a felhasználók számára a hirdetések közti keresést. Így amennyiben az első árverésen nem sikerül az ingatlant értékesíteni, a sikertelenségről szóló hirdetés új menüpont alatt jelenik meg. Ha a sikertelenség oka a licitnaplóból megállapítható, az informatikai rendszer a licitnapló lezárásával egyidejűleg automatikusan közzéteszi a hirdetésben foglalt adatokat a sikertelen árverések nyilvántartásában, egyúttal ahhoz tájékoztatást fűz az árverés későbbi kitézéséről. Olyan esetben, amikor az árverés sikertelensége az árverési jegyzőkönyv aláírásának elmaradására vagy a vételár megfizetésének elmulasztására vezethető vissza, a sikertelenséget a végrehajtó állapítja meg és az erről szóló hirdetményt az általános szabályok szerint teszi közzé. Az első árverés sikertelenségének megállapításától számított három hónapon belül második árverést kell tartani. Az ismételt árverés kitézésével egyidejűleg a sikertelenségről szóló hirdetményt a rendszer automatikusan törli.

A végrehajtást kérő a második sikertelen árverést követően az ingatlant a becsérték 50%-ának, olyan lakóingatlan esetében, amely az adós egyetlen lakóingatlana, és amely ingatlanban lakóhelye az árverést megelőző hat hónapban és az árverés megtartásakor is van, a becsérték 70%-ának megfelelő összeg ellenében átveheti. Több végrehajtást kérő esetén elektronikus átvételi eljárást kell lefolytatni, amelyre vonatkozó hirdetések a nyilvántartásában külön e célra szolgáló menüpont alatt érhetőek el. Az ingatlanra a végrehajtást kérők ajánlatukat az elektronikus árverési rendszeren keresztül tehetik meg.

Amennyiben sem az árverések, sem az átvételi eljárás nem jár sikerrel, az átvételi ajánlat megtételére biztosított határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a végrehajtó az ingatlanra vonatkozó kiírást – árverési időpont megjelölése nélkül – a folyamatos ingatlanárverési hirdetésekkel teszi közzé. Az árverés szünetel ugyan, de az árverezők az árverés kitézésének potenciális lehetőségéről tudomást szerezhetnek. Amennyiben valamely árverező vételi ajánlat megtételének szándékával kéri aktiválását, úgy a vételi ajánlat megtételével az újabb árverés hirdetménye 30 napra automatikusan közzétételre kerül. A folyamatos árverési hirdetés közzétételétől számított három hónapon túl a végrehajtást kérő is kezdeményezheti újabb árverés kitézését a végrehajtótól.

Tekintettel arra, hogy az elektronikus eljárás főszabállyá tételének indoka a világháló által nyújtott széles nyilvánosság elérése, ezáltal a végrehajtási eljárások

⁷ 2012. október 10. napján 29 hirdetés található e kategóriában

⁸ 2012. október 10. napján 1 hirdetés található e kategóriában

⁹ 2012. október 10. napján 5 hirdetés található e kategóriában

¹⁰ 2012. október 10. napján 2 hirdetés található e kategóriában

¹¹ 2012. október 10. napján 1 hirdetés található e kategóriában

hatékonyágának növelése, az interneten keresztül történő árverési hírek közötti böngészés és licitálási lehetőség megteremtése volt, a jogszabályi változások a hirdetések áttekinthetőbbé tételével a potenciális árverezők mind szélesebb körét kívánják megcélolni. Ennek érdekében az EÁR rendelet előírja az árverésre kerülő vagyontárgyról készült legalább két darab digitális fénykép közzétételét. Mégis sok esetben az árverésre kínált vagyontárgyról csupán egy kép látható, bizonyos esetekben pedig egyáltalán nem található felvétel.¹² (Tény, hogy egy panelházzal készült külső felvétel sem túl informatív, különösen abban az esetben, ha az árverezendő ingatlan azon megjelölve egyáltalán nincs.) Ezen túlmenően a hirdetésben és a tájékoztatásokban a vagyontárgy tulajdonságainak ismertetése nem teljeskörű, és a személyes megtekintés lehetősége sem biztosított minden esetben. Ennek ellenére a Szabályzat kizárja a kamara illetve a közzétevő végrehajtó felelősségét az árverezett vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, hiányosságaiért.

3.2. A regisztrált felhasználók jogosultságai

3.2.1. Magyar állampolgárok és hazai szervezetek regisztrálása. Az EÁR rendszerbe mind természetes személy, mind szervezet kérheti felvételét bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtónál. Az árverezőként történő nyilvántartásba vétel a bírósági végrehajtó által letölthető elektronikus adatlap kitöltésével történik. Az elektronikus adatlap természetes személy esetében annak természetes személyazonosító adatait, lakóhelyét, állampolgárságát, személyi azonosítóját, adóazonosító jelét, a személyazonosítás céljából bemutatott okmányok típusát és számát, valamint törvényes képviselőjének nevét, lakóhelyét és személyazonosító okmányainak típusát illetve számát tartalmazza. Szervezet esetében kötelező tartalmi elem a szervezet pontos elnevezése, székhelye, a nyilvántartását vezető hatóság megnevezése, nyilvántartási száma, statisztikai jelzőszáma, adószáma, valamint a képviselőjének neve, lakóhelye és személyazonosító okmányának típusa illetve száma. Mivel az árverezők adatbázisa személyes adatokat tartalmaz, így nem nyilvános. Azt a bírósági végrehajtók ismerhetik meg az árverési jegyzőkönyvek elkészítése érdekében, illetve az abban szereplő adatok továbbítását csak a bíróság és a büntetőügyben eljáró hatóságok kérhetik.

Az átadott okmányok alapján a végrehajtó az adatok ellenőrzését a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (a továbbiakban: JÜB) elvégzi, ezt követően kerül sor a regisztráció során kinyomtatott Szabályzat felek általi aláírására, amelyből egy példány a végrehajtót, egy pedig az árverezőt illeti meg. A kitöltött elektronikus adatlapot a végrehajtó elküldi az elektronikus árverési rendszer részére. Amennyiben a felhasználó már korábban rögzítésre került, vagy a kitöltött adatlap hiányos, a rendszer ennek megjelölésével hibáüzenetet küld.

A sikeres regisztrációról az EÁR rendszer egy kivonatot készít, amely tartalmazza a rendszerben az árverezőről rögzített adatokat, a regisztrációt elkészítő végrehajtó nevét és székhelyét, a regisztráció időpontját, valamint az EÁR

¹² A 0188.V.1928/2011/71 sz. hirdetményben a kép helyén a következő felirat olvasható: „Képfelvétel technikai okok miatt nem készült!”

által generált egyedi regisztráció-azonosító karaktersorozatot.

Nincs akadálya annak, hogy árverezőként több személy vagy szervezet közösen kérje felvételét. Ez esetben a tulajdonszerzési hányadot is meg kell jelölni. A tulajdonszerzési arány megváltoztatására kizárólag az első ajánlat megtétele előtt van lehetőség, azt követően már nincs.

A bejegyzésért 6.000,- Ft egyszeri regisztrációs díjat kell fizetni.

Az EÁR rendszer a regisztrált árverező részére árverezői egyedi azonosítót (felhasználónév) és ideiglenes jelszót generál. Az ideiglenes jelszó – annak megváltoztatásáig – megegyezik a felhasználónévvel. Ezen kívül az árverező tetszőlegesen becenevet választ magának, amely a regisztráción feltüntetésre kerül, megadja továbbá elektronikus levelezési címét. Míg a jelszót az első belépés alkalmával kötelező megváltoztatni, a mindenki által látható becenev és az e-mail cím bármikor módosítható. A jelszó módosításáról a rendszer a megadott e-mail címre üzenetet küld.

A nyilvántartásba vételhez hasonlóan az adatok módosítása, illetve a nyilvántartásból való törlés is bármelyik végrehajtónál kérhető, a módosítás díja 3.000,-Ft. A törlés feltétele, hogy az árverezőnek az adott időpontban ne legyen közzétett vételi ajánlata. A törlés díjmentes.

Jóllehet a Vht. a regisztrációt személyes megjelenéshez köti, az MBVK honlapján közzétett Szabályzat a meghatalmazással történő regisztráció feltételeit is részletezi. Eszerint a meghatalmazás tartalmazza a meghatalmazó regisztrációs eljáráshoz szükséges, fentebb részletezett adatait, ezen túlmenően a meghatalmazott számára is kötelezővé teszi az árverezői nyilvántartásba vételhez szükséges, az árverezőre előírt közokiratok bemutatását.

A kutatás során személyesen felkeresett önálló bírósági végrehajtók akként nyilatkoztak, hogy a regisztrációt kizárólag az ügyfél személyes megjelenése esetén végzik el. Egy végrehajtó a közjegyző által készített meghatalmazás alapján a meghatalmazót az árverezők nyilvántartásába felvette volna.

3.2.2. Külföldi állampolgárok regisztrálása. A nyilvántartásba vételi szabályok, a JÜB-rendszeren keresztüli okmányellenőrzés joggal veti fel a kérdést: miként regisztrálható külföldi állampolgár? Külföldi állampolgárok esetében ugyanis – az úti okmány¹³ kivételével – aligha teljesíthető a Vht. szerinti, a bemutatott okmányok érvényességére és valóságára vonatkozó okmányellenőrzési kötelezettség. Ezért ilyen esetben a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) rendelkezései nyújthatnak eligazítás, hiszen az így bemutatott okiratok a Pp. 195. § (8) bekezdése szerinti közokiratnak minősülnek, ekként – törvényi vélelem folytán – teljes bizonyító erővel igazolják az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, azaz a regisztrálni kívánó személy

¹³ Úti okmányok minősül a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény végrehajtásáról szóló 101/1998. (V. 22.) Korm. rendelet szerint: az útlevél, az ideiglenes úti okmány (*emergency travel document*), a menekültként elismert személyek kétnyelvű úti okmánya, az oltalmazottként elismert személyek úti okmánya, a menedékesek úti okmánya, a bevándorolt és a letelepedett jogállású személy, valamint a hontalan úti okmánya, a menekültként elismert személy, az oltalmazottként elismert személy és a menedékes - egyszeri visszautazásra jogosító úti okmánya, a határátlépési igazolvány.

személyazonosságát és egyéb személyes adatát. Ennek további feltétele, hogy a kiállítás helye szerint illetékes magyar külképviseleti hatóság az okirat felülhitelesítését elvégezte. Felülhitelesítésre abban az esetben nincs szükség, amennyiben a kiállító és a fogadó állam is részese a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének (felülhitelesítésének) mellőzéséről Hágában 1961. október 5-én aláírt Egyezménynek¹⁴ (a továbbiakban: Apostille Egyezmény),¹⁵ illetve ha bilaterális nemzetközi megállapodás így rendelkezik.¹⁶

3.3 Az árverezők jogosultságai. A regisztráció önmagában nem jelent általános jogosultságot az árveréseken való részvételre. A regisztrált felhasználónak árverezői azonosítóját minden egyes alkalommal, amikor árverezni kíván, az adott tétel vonatkozásában aktiváltatnia kell az eljáró végrehajtónál, ezt követően válik jogosulttá vételi ajánlatának elektronikus formában való megtételére, azaz licitálásra. Az aktiválás feltétele, hogy az árverező az árverést közzétevő végrehajtó letéti számlájára az árverési előleget – készpénzben vagy átutalással, a végrehajtási ügyszámot, a rendszer által generált egyedi karaktersorozat (felhasználónevet) és az árverési tétel azonosítószámát közleményként feltüntetve – megfizesse és a felhasználói felületen keresztül aktiválási kérelmét a végrehajtó felé továbbítsa.¹⁷ A végrehajtónak elegendő időt kell biztosítani arra, hogy az aktiválási kérelmet teljesíteni tudja, ezért a Szabályzat külön kitér a kamara ajánlására, mely szerint a kérelem előterjesztésére a licitnapló lezárása előtti 3. munkanapig kell, hogy sor kerüljön. A késedelemből adódó következmények a végrehajtót nem terhelik.

A kérelem előterjesztésekor az árverezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy nem minősül az árverésből kizárt személynek, nem rendelkezik olyan mennyiségű termőföldtulajdonnal, ami az árverésen történő szerzésnek akadályát képezné, illetve amennyiben más törvényben biztosított elővásárlási jogával kíván élni, úgy ezen jog fennállását is igazolnia kell. Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az engedélyt a végrehajtónak be kell mutatnia.

Az árverésből kizárt személyek körét a Vht. 123. § (2) bekezdése részletezi. Eszerint sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem szerezhethet árverésen ingóságot és ingatlant a végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja, illetve a felsoroltak többségi befolyása alatt álló jogi személy és gazdasági társaság, valamint az adós. A végrehajtó, a végrehajtó-helyettes és a végrehajtói iroda tagjának közeli hozzátartozójának, valamint a

¹⁴ 1973. évi 11. törvényerejű rendelet a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének (felülhitelesítésének) mellőzéséről Hágában, az 1961. október 5. napján kelt egyezmény kihirdetéséről

¹⁵ Az Apostille Egyezmény tagjait lásd itt:

http://www.hcch.net/index_en.php?act=conventions.status&cid=41#mem (2012. október 10.)

¹⁶ Magyarország számos országgal kötött e kérdést is rendező kétoldalú megállapodást, így többek között Romániával, Lengyelországgal, Albániával, Finnországgal, Mongóliával, Görögországgal, Törökországgal, Franciaországgal, Kubával, Egyiptommal.

¹⁷ Ingatlan átvételi eljárásnál az előleg megfizetése nem feltétele a felhasználói név és a jelszó aktiválásának.

végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személyek árverésen való tulajdonszerzése pedig korlátozott, a kizárás esetükben az általuk lefolytatott eljárásokra vonatkozik. (A T/4918. számú törvényjavaslat a kizárást általánossá kívánta tenni azzal, hogy a törvény szövegéből az „ügyben eljáró” szövegrészt törölte volna.)¹⁸ A főszabálytól való eltérésre az árverező végrehajtást kérői, tulajdonostársi jogállása, illetve törvényben biztosított elővásárlási joga teremt lehetőséget.

Az elővásárlási jog gyakorlására kényszerértékesítés során speciális szabályok vonatkoznak. Jóllehet az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezik a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben megillető elővásárlási jogról,¹⁹ ingatlanárverésben ezen elővásárlási jog a korábbi szabályozás szerint sem volt érvényesíthető, azt ugyanis a PK 9. szám kizárta.²⁰ A jelenlegi szabályozás egyértelművé teszi, hogy a kényszerértékesítés során érvényesíthető elővásárlási jogot csak törvény biztosíthat.²¹ A végrehajtás ezen előjogosultságot előárverezési jogként definiálja. Az előárverezés jogosultja a legmagasabb összegű vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat megtételével szerezheti meg a vagyontárgyat. Az előárverezési jog gyakorlására az árverés időtartama alatt van lehetőség, a licitnapló lezárását követő vételi ajánlat megtételével előárverezési jog gyakorlására nincs mód. A tulajdonostársat tehát a vagyontárgy kényszerértékesítése során ugyanolyan jogok illetik meg, mint bármely más árverezőt, így az árverezőkre vonatkozó általános feltételek szerint szerezheti meg a tulajdonostárs tulajdoni hányadát.

A megszerezhető termőföld nagyságát törvény korlátozza,²² ezért olyan földrészlet árverése esetén, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, az árverezőnek nyilatkoznia kell a szerzési jogosultságáról.

A felhasználói név és a jelszó aktiválását követően tehető MEX az adott árverési tételre elektronikus formában a vételi ajánlat, azaz a licit. A rendszer az ajánlat közzétételére szolgáló adatlapon automatikusan felajánlja az elsőként licitáló számára a legkisebb vételár összegét, korábbi licit esetén pedig az utolsóként közzétett vételi ajánlattól a licitküszöb összegével magasabb összeget. A megtett licit a licitnaplóban – az árverező egyedi azonosítójával és a vételi ajánlat közzétételének időpontjával együtt – kizárólag akkor jelenik meg, amennyiben az abban szereplő ajánlati összeg a fenti feltételeket teljesíti. (A megtett vételi ajánlat visszavonására nincs lehetőség, az elírásból eredő következmények az árverezőt terhelik.) A magasabb vételi ajánlat megtételével az alacsonyabb vételi ajánlat érvényét veszti, a rendszerből azonban nem törlődik, így a licitálás folyamatát az

¹⁸ T/4918. számú törvényjavaslat 22. §-ához fűzött részletes indoklás

¹⁹ Ptk. 145. § (2) bek.

²⁰ PK 9. szám VI.: Végrehajtási árverés esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

²¹ Előárverezési jogot biztosít pl. a települési önkormányzat számára a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. §-a az ott rögzített feltételek teljesítése esetén

²² A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 5-7. §-ai

árverezők a licitnaplón keresztül figyelhetik.²³ Nem jelenik meg a vételi ajánlat akkor sem, ha az nem éri el ingó esetében a becsérték 35%-át,²⁴ ingatlan esetén annak 50%-át, lakóingatlan²⁵ esetén – amennyiben az adósnak az egyetlen ingatlana, ahol a lakóhelye van és a végrehajtást megelőző 6 hónapban is ebben volt – annak 70%-át. Konkrét összeg nélküli, vagy a tehető ajánlattól eltérő összeg esetén az árverező részére hibaüzenetet küld a rendszer. Kivételt képez ez alól az előárverezésre jogosult ajánlata, amely az összeg megjelölése nélkül is érvényes, az a megelőzően közzétett vételi ajánlattal azonosnak minősül.

Az árverés befejező időpontja munkanapra, ingó esetében a közzétételt követő 30., ingatlan esetében a 60. napnak a végrehajtó által megadott 8:00 és 20:00 órája közötti egész órára esik. Amennyiben azonban az utolsó öt percben új vételi ajánlat érkezik, az árverés ezen ajánlat közzétételétől számított 5 perccel automatikusan meghosszabbodik. Az így megtett utolsó vételi ajánlat közzétételét követő 5 perc elteltével a licitnaplót a rendszer automatikusan lezárja. A licitnaplóban utoljára közzétett ajánlat tevője lesz az árverési vevő. A végrehajtó általi árverési vétel tényének és a vételárnak a közzététele ennek következtében feleslegessé válik, így az erre vonatkozó rendelkezéseket az EÁR rendelet módosítása elhagyja.

Sikeres árverés esetén a végrehajtó elektronikus felhívást intéz az árverési vevőhöz, amelyben közli azt, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása és a vételár kifizetése érdekében a végrehajtói irodában (ingó esetében annak tárolási helyén) személyesen jelenjen meg, ha az árverési vétel tárgya ingó dolog, a végrehajtó által megadott időpontban, ingatlan esetében pedig a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül. A határidő elmulasztásának jogkövetkezménye az árverési előleg elvesztése, amelyre az árverési vevőt figyelmeztetni kell.

Előfordul olyan eset, amikor van érvényes vételi ajánlat, mégis a licitnapló lezárása válik szükségessé, mert a vagyontárgy értékesítésének feltételei már nem állnak fenn, mert az adós a tartozását megfizette, a vagyontárgy árverésen kívül került eladásra²⁶ vagy az eljárás egyéb ok miatt befejeződött. Ilyen esetben a végrehajtó zárja le a licitnaplót, ezzel egyidejűleg a megtett licitek, csak úgy, mint az előárverezési jog gyakorlása keretében megtett ajánlat, érvényüket veszítik.

Az árverezők az árverési tételre történő aktiválás érdekében befizetett árverési előleg visszafizetését elektronikus úton kezdeményezhetik az árverés folyamatban léte alatt is. Ennek feltétele, hogy az árverező vételi ajánlatát meghaladó más vételi ajánlatot tegyenek közzé a licitnaplóban, vagy az előárverezési jogosult az árverező vételi ajánlatával egyező összegre nyilatkozatot tegyen. A végrehajtó az

²³ A végrehajtók és az árverezők a licitnaplót ki is nyomtathatják, míg mások azt csak megtekinthetik az adott árverési hirdetmény oldalán.

²⁴ Ingó becsértéke a korábbi 25% helyett csak 35%-ra szállítható le.

²⁵ Lakóingatlanak minősül a Vht. értelmében a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetett váró, használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, ill. a tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületrészlet és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

²⁶ Ingó esetében a Vht. 133. §-ában, ingatlan esetében a Vht. 157. §-ában részletezett feltételek teljesülése esetén kerülhet sor az árverésen kívüli értékesítésre.

átutalási költségek levonása után fennmaradó összeget három munkanapon belül köteles visszautalni, ezzel egyidejűleg automatikusan megtörténik az árverező felhasználó nevének és jelszavának deaktiválása is. Azon árverezők, akik az árverés folyamán nem kérték az előleg visszautalását – az árverési vevő kivételével – az árverés befejezését követően kapják vissza a befizetett összeget.

4. Záró gondolatok

Annak érdekében, hogy a tanulmány ne csupán a hatályos jogforrások elméleti ismertetésére korlátozódjon, regisztráltattuk magunkat az MBVK EÁR rendszerében árverezőként, ezáltal a gyakorlatban is volt lehetőségünk az egyes funkciók, első sorban természetesen a beállítási lehetőségek és a *helpdesk* szolgáltatás működésének kipróbálására. Az MBVK megújult árverési felülete a korábbi árverési oldalhoz képest sokkal áttekinthetőbbé teszi a hirdetményeket, ezen túlmenően felhasználóbarát ikonokkal is segíti az eligazodást. Bízunk abban, hogy az új árverési rendszer minden tekintetben teljesíteni fogja a vele szemben támasztott jogpolitikai elvárásokat, és mind szélesebb körű részvételt eredményez majd a kényszerértékesítések során, ezáltal gyorsabbá és hatékonyabbá téve a végrehajtást. Az eljárás lerövidülése ugyanis nem csupán végrehajtást kérői érdek. A gyors értékesítés lehetővé teszi az adós számára azt, hogy elkerülje adósságállományának kumulálódását, illetve a kamatok felhalmozódása és a végrehajtási költségek arányos növekedése miatt helyzetének további elnehezülését.
