

A zálogjogosultat megillető kielégítési jog gyakorlása a bírósági végrehajtási eljárásban

DR. BODZÁSI BALÁZS ÍRÁSA



*Dr. Bodzasi Balázs
igazságügyi és magán-
jogi jogalkotásért
felelős helyettes
államtitkár*

1. A Ptk. zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályainak a Vht.-vel való kapcsolata

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) szerint a zálogjogosult kielégítési jogának a gyakorlására – főszabály szerint – bírósági végrehajtás útján kerülhetett sor. A felek azonban megállapodhattak a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásában is (régii Ptk. 257–258. §). Ez utóbbit a régi Ptk. kivételes lehetőségnek tekintette a bírósági végrehajtáshoz képest. Ennek ellenére egyre népszerűbbé váltak a zálogjogosultat megillető kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának módjai. Különösen a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése terjed el. Erről a régi Ptk. 257. § (4) bekezdése rendelkezett (2009. január 1-jétől).

A zálogjogosultat megillető kielégítési jog gyakorlása tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) lényeges változást hozott, hiszen annak bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlását tette főszabállyá. Ennek alapján a zálogjogosult a zálogkötelezett beleegyezése nélkül is úgy dönthetett, hogy kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül gyakorolja [Ptk. 5:126. §-ának korábban hatályos (3) bekezdése].

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptkm.) 2016. október 1-jétől hatályos szabályai azonban fogyasztóval szemben korlátozzák a zálogjogosultat a kielégítési

jog gyakorlása során megillető egyoldalú választási lehetőséget. A Ptkm. 14. §-a alapján ugyanis a kielégítési jog gyakorlására fogyasztóval szemben – főszabály szerint – csak bírósági végrehajtás útján kerülhet sor. (Ez alól a Ptkm. 14. §-a három kivételt állapít meg.) Nem fogyasztóval szemben azonban a zálogjogosultat továbbra is megilleti a döntési szabadság abban a kérdésben, hogy kielégítési jogát bírósági végrehajtás útján, vagy azon kívül kívánja-e gyakorolni.

2. A zálogjogosult bekapcsolódása a folyamatban lévő végrehajtási eljárásba

Ahhoz, hogy a zálogjogosult kielégítési elsőbbségét a bírósági végrehajtási eljárásban érvényesíteni tudja, mindenképp információval kell rendelkeznie a már megindult végrehajtási eljárásról. Korántsem biztos ugyanis, hogy a végrehajtási eljárást ő indította a zálogkötelezett ellen. Ennek érdekében a zálogjogosult értesítéséről és a bírósági végrehajtási eljárásba való bekapcsolódásáról a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) külön rendelkezéseket tartalmaz.¹

Ingó-végrehajtás esetén a Vht. hatályos 114. § (1) bekezdése szerint a végrehajtó a foglalás után haladéktalanul értesíti az ingóság lefoglalásáról azt, akiről valószínűsíthető, hogy a lefoglalt ingóságon zálogjoga áll fenn. Így jár el a végrehajtó a hitelbiztosítéki nyilvántartás és a zálogjogi nyilvántartás adatainak beszerzését követően is. A végrehajtó ezen eljárása során tájékoztatja a zálogjogosultat arról, hogy a zálogjogból fakadó igényét – ha az alapügyben a zálogjogosult nem a végrehajtást

¹ Erről részletesebben lásd: Dr. Baratiné Dr. Boda Gréta: *A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba*, Executio, 2016/1. sz. 20–23.

kérő – a végrehajtási eljárás során érvényesítheti, és az erre vonatkozó kérelmét az értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kell bejelentenie a végrehajtónál. Lényeges azonban azt is kiemelni, hogy a zálogjogosult kizárólag az adott vagyontárgy tekintetében kapcsolódhat be a végrehajtó előtt folyamatban lévő végrehajtási eljárásba. A végrehajtó a zálogjogosult kérelmét haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.

A zálogjogosultnak az ingó-végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásáról a Vht. 114/A. §-a tartalmaz rendelkezéseket. Eszerint a zálogjogosultnak a végrehajtó által küldött értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül előterjesztett kérelmére a végrehajtást foganatosító bíróság a soron kívül meghozott végzésével megállapítja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát, és engedélyezi, hogy a végrehajtási eljárásba bekapcsolódjék, ha a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja ésösszesség – önálló zálogjog esetén a jogalap és azösszesség – nem vitatott.

A bíróság a zálogjogosult kérelmét az adósnak és a végrehajtást kérőnek azzal a felhívással kézbesíti, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül nyilatkozzon arról, hogy a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját ésösszességét elismeri-e, illetőleg milyen összegben ismeri el. A jogalapot ésösszességét nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták. Ha az adós, vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy azösszességét vitatja, és állítását valószínűsítette, a zálogjogosult kérelmét a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét. Közokiratba foglalás esetén is lehetőség van azonban arra, hogy a zálogkötelezett a Pp. 369. §-a szerint végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti pert indítson.

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelésösszességét a zálogjogosult kérelmében foglaltól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jogának megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.

A végrehajtási eljárásba bekapcsolódó zálogjogosult a végrehajtási eljárás illetékének és egyéb költségeinek (Vht. 34. §) előlegezése és viselése, valamint a jogosultat a végrehajtási eljárás során megillető jogok és kötelezettségek tekintetében a végrehajtást kérőre irányadó szabályokat kell alkalmazni. Így a Vht. 114/A. § (10) bekezdése alapján a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti kérelem illetékköteles.²

Ha a végrehajtási eljárás folyamatban léte alatt a zálogtárgyat a bekapcsolódás engedélyezését követően másik végrehajtási eljárásban is lefoglalják, a bekapcsolódás hatálya e további végrehajtási eljárásra is kiterjed.

A bekapcsolódási kérelem alapján indult végrehajtási eljárás, ha a zálogjogosultnak a bekapcsolódással érintett költségei megtérültek, az alapügy befejeződésével megszűnik.

Ingatlan-végrehajtás esetén a Vht. 140/A. §-a alapján a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódására a Vht. 114/A. §-ában meghatározott szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben a végrehajtó az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján értesíti a zálogjogosultakat a bekapcsolódás lehetőségéről.³

A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti eljárás nem tévesztendő össze a végrehajtható okirat kiállítására irányuló kérelemmel induló eljárással. A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása során a zálogjogosult követelése kizárólag a zálogtárgy értékességéből elégíthető ki. Abban az esetben azonban, ha a zálogjogosult – a követelése kielégítése céljából a Vht. vonatkozó rendelkezései szerint – kielégítési végrehajtási eljárás elrendelése iránt intézkedik az adóssal szemben, az adós bárhol fellelhető vagyontárgyai tekintetében kérheti a végrehajtás foganatosítását. Mivel két különböző eljárásról van szó, így a jogszabály azt sem teszi lehetővé, hogy az egyik eljárás illetékét a másik eljárás illetékébe be lehessen számítani (BDT 2009. 117.).

² Részletesebben is kitér az illetékfizetési kötelezettségre, illetve az illeték mértékére Dr. Baratiné Dr. Boda Gréta: i.m. 21–22.

³ A zálogjogosult bekapcsolódására irányuló (nem peres) eljárás járulékos jellegéről ld.: Dr. Baratiné Dr. Boda Gréta: i.m. 20., 23.

A bírósági végrehajtási eljárás során a zálogjogosult kielégítési elsőbbségét a Vht. 169–170. §-ai szabályozzák. A Vht. 169. §-a alapján, ha a zálogtárgy ingóság, akkor az értékesítésből befolyt összeget elsősorban a zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére kell fordítani, a végrehajtási költségek kielégítését követően.

A Vht. 170. § (1) bekezdése szerint pedig, ha az ingatlan, továbbá a vízi, illetőleg a légi jármű értékesítéséből befolyt összegből jelzálogjoggal biztosított követelést is ki kell elégíteni, akkor az ilyen követelést a Vht. 165. § d)–f) pontjában meghatározott követeléseket megelőzően kell kielégíteni. Jelzálogjoggal biztosított több követelés esetén e követeléseket a jelzálogjogok bejegyzésének sorrendjében kell kielégíteni.

Amennyiben a zálogtárgy ingatlan (vagy vízi, illetőleg légi jármű), a (jel)zálogjog kielégítési elsőbbsége nem érvényesül maradéktalanul, mivel a zálogtárgy értékesítéséből befolyt összegből a zálogjogosult hitelező követelését megelőzően kell kielégíteni a gyermektartásdíjat, a jogszabályon alapuló egyéb tartásdíjat, illetve a munkavállalói munkabért és a vele egy tekintet alá eső egyéb járandóságot is (Vht. 165. § a)–c) pont).

A zálogjogosult követelését megelőzően kerül kielégítésre emellett annak a végrehajtást kérőnek a követelése is, amely követelésre nézve – bár az nem esik a fent felsorolt jogcímek közé – a végrehajtási jog a zálogjogot megelőző ranghelyen került bejegyzésre az adós ingatlanára az ingatlan-nyilvántartásban.

3. A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése

A zálogjogosultat megillető kielégítési jog bírósági végrehajtás útján történő gyakorlásának egy speciális esete a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése. Ezt az egyszerűsített végrehajtási módot 2009. január 1-jétől ismeri a magyar jog. A Vht. 2009. január 1-től külön fejezetben szabályozza a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését (Vht. XI. fejezet). 2014. március 15-e előtt erről a régi Ptk. 257. § (4) bekezdése is rendelkezett.

A Ptk. hatálybalépése előtt a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére vonatkozó jogi

szabályozás alapvetően más jellegű volt, mint a hatályos. A régi Ptk. ugyanis a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának egy módjaként szolt erről a lehetőségről. Attól függetlenül tehát, hogy a Vht. is szabályozta a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését, azt a régi Ptk. alapján a bírósági végrehajtás mellőzésével történő zálogtárgy-értékesítés egy esetének tekintették.

Ezzel szemben a Ptk. ezt az esetet külön már nem nevesíti, a szabályozás tehát átkerült a Vht.-ba. A Vht. rendszerében azonban a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése is része a bírósági végrehajtásnak. Ennek fő jellemvonása egyrészt az, hogy lényegesen gyorsabb, egyszerűbb és ezáltal költségkímélőbb, mint a végrehajtási kérelem alapján indult bírósági végrehajtási eljárás. Másrészt azonban erre csak a felek előzetes konszenzusa alapján kerülhet sor. A Vht. 204/B. §-a ugyanis kimondja, hogy a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére kizárólag akkor kerülhet sor, ha a zálogjogosult és a zálogkötelezett – a legáltalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja meghatározásával – a kielégítési jog megnyílása előtt, írásban megállapodtak a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében. A felek rendszerint a zálogszerződésben rendelkeznek a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítéséről, önálló zálogjog alapítása esetén azonban ezt a kérdést célszerűbb a biztosítéki szerződésben szabályozni.

A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére irányuló végrehajtás fogatosítására a pénzkövetelés végrehajtásának szabályait kell a Vht. XI. fejezetében foglalt eltérésekkel alkalmazni. A végrehajtás fogatosítása csak a végrehajtható okiratban megjelölt zálogtárgyra történik, az adós egyéb vagyontárgyainak, jövedelmének felkutatására és végrehajtás alá vonására azonban nem kerül sor. A végrehajtás – függetlenül a végrehajtás során befolyt összegtől – a zálogtárgy vételárából a zálogjogosult végrehajtást kérőt megillető összeg kifizetésével, a zálogtárgy zálogjogosult általi átvételével, illetve az értékesített, átvett ingatlan kiürítésével, az adós teljesítése esetén pedig a zálogjoggal biztosított követelés és a végrehajtási költségek megfizetésével befejeződik.

Ha a zálogtárgyat más követelés biztosítására is terheli zálogjog (ideértve természetesen az ön-

álló zálogjogot is), a végrehajtó a Vht. 114. §-ának megfelelő alkalmazásával értesíti a zálogjogosultat a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás iránti kérelem előterjesztésének lehetőségéről.

Az eljárás egyszerűbbé tételét szolgálja az is, hogy a Vht. 204/H. §-a pontosan meghatározza azokat a végrehajtási cselekményeket, amelyekkel szemben végrehajtási kifogás terjeszhető elő.

Dr. Bodzási Balázs életrajza

Jogi diplomáját az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán szerezte 2001-ben. 2004–2007 között az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola és ezzel párhuzamosan az ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Deutsche Rechtsschule képzését teljesítette.

A göttingeni Georg-August Egyetem LL.M./Magister Juris képzésén vett részt 2007–2008 között. Jogi szakvizsgáját 2009-ben tette le. PhD tudományos fokozatát a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Doktori Iskolájában szerezte meg 2015-ben.

Szakmai pályafutását még az egyetemi évek alatt az Allianz Hungária Biztosító Rt. Jogi Főosztályán kezdte gyakornokként, majd 7 éven keresztül az Alkotmánybíróságon dolgozott munkatársként. 2008–2009 között Bécsben a Raiffeisen Zentralbank Jogi Főosztályán gyakornok volt, ezt követően pedig az MTA Jogtudományi Intézetében tudományos segédmunkatárs. 2013–2014 között a Kúria, Polgári Kollégium főtanácsadójaként dolgozott.

Számos külföldi ösztöndíjat nyert, így például: Osztrák kutatói ösztöndíj a Karl-Franzens Egyetemen, Osztrák kutatói ösztöndíj és Magyar Állami Eötvös Ösztöndíj az Osztrák Tudományos Akadémián és Német kutatói ösztöndíj a Max-Planck Intézetben.

Több mint 160 tudományos publikáció szerzője.

Jelenleg az Igazságügyi Minisztérium igazságügyi és magánjogi jogalkotásért felelős helyettes államtitkára.