

**F. Kiss Gabriella (PhD hallgató) - Pócza Judit bírósági titkár, PKKB
Büntetőjogi Tanszék
Témavezető: Filo Mihály PhD, egyetemi adjunktus**

Az ingatlanárverés mint kényszerértékesítési forma a magyar jogi szabályozásban; a hitelező árverési stratégiája

Az árverés a fizetéseképtelenségi eljárások során az egyik leggyakrabban alkalmazott kényszerértékesítési forma. Célja az, hogy a hitelező követelésének fedezetéül szolgáló ingóság vagy ingatlan az adott piaci körülmények között elérhető legmagasabb vételáron keljen el, ennek következtében a hitelező követelése minél nagyobb mértékben térüljön meg. Az utóbbi évek tapasztalatai alapján – a fenti célhoz képest – arról számolhatunk be, hogy manapság az sem biztos, hogy eladható egy értékesítésre szánt ingatlan, még akkor sem, ha arra a szabad piacon próbálunk „vevőt fogni”. Mire az ingatlan kényszerértékesítésére kerül sor, addigra annak tulajdonosa már azt valószínűleg megkísérelte maga eladni magasabb vételárat remélve, mint amelyre a kényszerértékesítés során számítani lehet.

További probléma, hogy adós társaságok nem ritkán úgy próbálnak fizetési problémáiktól szabadulni, hogy maguk ellen fizetéseképtelenségi eljárást indítanak, eleve bekalkulálva, hogy a cég tulajdonában lévő ingatlanok felszámolásban vagy végrehajtás alatt alacsonyabb vételáron kelnek el, ami egyben azt is jelentheti, hogy azokat alacsonyabb összegért vehetik vissza az adós érdekkörébe tartozók.¹ A társaság hitelezőinek ebben a helyzetben sokszor nem marad más választása, mint megosztani az igen alacsony vételárból befolyt összegen. Részben az ilyen helyzetek orvoslására egyre több a magyar jogi szabályozásban az olyan megoldás, mely a társaságok eredetileg korlátozott felelősségű tagjaira nagyobb felelősséget telepítenek. A korlátolt felelősség áttöréseképpen a társasági tagok bizonyos esetekben korlátlanul felelőssé tehetők az adós társaság ki nem elégített fizetési kötelezettségeiért.

Általánosságban kijelenthetjük, hogy ha egy ingatlan kényszerértékesítésére kerül sor, az együtt jár annak leértékelődésével.

¹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 123. § (2) bekezdése ellenére, amely szerint az árverésen az adós sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem árverezhet, az árverező képviselőjében sem járhat el, és a dolgot árvereztetéssel közvetve sem szerezheti meg.

Ennek kivédésére terjedt el az a gyakorlat, hogy a hitelezők vagy a kényszereljárást megelőzően – például opciós jogukkal élve –, vagy a kényszereljárás során – például árverési vevőként – inkább maguk szerzik meg a fedezet tulajdonjogát, majd azt addig igyekeznek tartani, amíg olyan vételárat nem kapnak érte cserébe, amely megfelel a követeléshez rendelt elvárásuknak, figyelembe véve a fedezet megszerzésével és tartásával együtt járó költségeiket is. Magától értetődően a fedezetátvétel feltételezi azt, hogy a hitelező rendelkezik megfelelő forrással annak finanszírozására, hiszen nem minden esetben van lehetőség a hitelezői követelés összegének a vételárba történő beszámítására (úgynevezett „adósság ingatlanért cserébe” ügyletre, követelés – eszköz konverzióra).

Jelen tanulmányunk első részében ismertetjük a magyar árverési szabályozást, elsősorban a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi i. törvény LIII. törvény (Vht.) ingatlanárverési szabályait. Kitérünk az árverés „közhírré tételére”, a kikiáltási ár meghatározására és annak fokozatos leszállítására, az árverést kötelezően megelőző értékbecslésre, a hitelezőkre mint árverési vevőkre, majd a fedezetátvétel és a beszámítás hatályos szabályozására. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara által közzétett tájékoztató alapján² szó esik a magyar ingatlanárverési gyakorlatról is. Röviden utalunk az árverés felszámolási eljárásban irányadó szabályaira. Tanulmányunk második részében azzal foglalkozunk, hogy az ingatlanárverések során milyen kockázat merül fel hitelezői oldalon, azt hogyan lehet csökkenteni, kivédeni. Milyen esetben célszerű beavatkozni, árverési vevőként fellépni, milyen esetben érdemes megfontolni a fedezet átvételét, és hogyan határozza meg a hitelező az ajánlati árat.

Ingatlanárverési szabályozás a végrehajtási törvényben

Az ingatlan-végrehajtás elsődleges módja az ingatlan kényszerértékesítése árveréssel. Kizárólag csak azt követően kerülhet erre sor, hogy a végrehajtó az adós egyéb vagyonelemeiből (munkabér, pénzügyintézetnél kezelt összeg, ingóságok) már megpróbálta beszédeni a követelt összeget. Az ingatlan lefoglalása a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével valósul meg, a lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva

² Legenda és valóság. Találgatások és tények az ingatlanok kényszerértékesítésével összefüggésben. <http://www.mbvk.hu/main/#z0>.

elégíthető ki.³ A végrehajtónak az ingatlan értékesítésre bocsátását megelőzően fel kell mérnie az ingatlan aktuális értékét, meg kell állapítania az úgynevezett becsértéket beköltözhető állapotban és lakott állapotban történő értékesítés esetére egyaránt.⁴ A becsérték megállapításának alapjául vagy fél évnél nem régebbi adó- és értékbizonyítvány⁵ szolgál, vagy pedig – bármelyik fél erre irányuló kérelmére – igazságügyi szakértői vélemény. A becsérték különös jelentőséggel bír azért, mert az árverés során a (leszállítást megelőző) kikiáltási ár ezzel megegyező összegű kell, hogy legyen.⁶ Ugyanakkor már a megközelítőleg hatvan napig tartó első forduló során lehetőség van a becsérték ötven százalékánál, illetve lakóingatlan esetében⁷ a becsérték hetven százalékánál nem kisebb összegű vételi ajánlat megtételére. Annak legalább az úgynevezett licitküszöb összegével meg kell haladnia a megelőző vételi ajánlatban szereplő ajánlati árat, különben a vételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer nem teszi közzé az árveréshez tartozó licitnaplóban.⁸

A nyertes ajánlatot tevő árverési vevő az árverési jegyzőkönyv aláírásától számított 15 napon belül köteles megfizetni a teljes vételárat, amennyiben arra halasztást a végrehajtótól nem kapott. Ha ezt elmulasztja, úgy a korábban befizetett előlegét elveszíti.⁹ Az árverési jegyzőkönyv alapján kerül sor a nyertes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.¹⁰

Abban az esetben, ha az árverési vevőnek olyan követelése áll fenn az adóssal szemben, amely alapján az adott végrehajtást elrendelték, és az árverési vételárat annak felosztásakor az árverési vevő részére kellene

³ Vht. 7. § (2) bekezdés

⁴ A Vht. 141. § (2) bekezdése értelmében az ingatlant beköltözhető állapotban kell árverezni. Lakottan történő értékesítésre csak kivételesen, a törvényben taxatív meg határozott esetkörben kerülhet sor: 141. § (3)-(5) bek.

⁵ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 101.§-a szerint az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított adó-és értékbizonyítvány az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait, az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá az ingatlanok az adott időpontban fennálló forgalmi értékét tartalmazza.

⁶ Vht. 147. § (1) bekezdés

⁷ Lakóingatlanok tekintendők a használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakás céljára létesített, lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartásba vett vagy veendő ingatlan, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként megjelölt ingatlan. (Vht. 147. § (4) bekezdés). A becsérték hetven százaléka alatti vételi ajánlat *érvényesen* nem tehető, ha az árverezés tárgyát képező lakóingatlan az adós egyetlen lakóingatlana, amely az adós lakóhelyeül szolgált a végrehajtási eljárás megindítását megelőző fél évben is (Vht. 147. § (3) bekezdés).

⁸ A licitküszöb összege az ingatlan becsértékéhez kötött. Tíz millió forintot meg nem haladó összegű becsérték esetében a becsérték két százaléka, de minimum ezer forint; tíz millió forintot meghaladó becsérték esetében a becsérték egy százaléka, ezer forintra kerekítve (Vht. 143. § (1) j), Vht. 145/C. § (3))

⁹ Vht. 149. §

¹⁰ Vht. 153. § (2) bekezdés b) pont

kifizetni, úgy a vevő beszámítással élhet, azaz visszatarthatja a követelése kielégítéséhez szükséges vételárrészt.¹¹

Az első árverési forduló sikertelensége esetén három hónapon belül kell újabb árverést tartani lényegében az első árverésre vonatkozó szabályok szerint.¹²

Az elektronikus árverés bevezetésére 2009. január 1-vel került sor (először kötelezően csak az ingóságokra vonatkozóan).¹³ 2012. szeptember 1-től kell az ingatlanokat elektronikus árverés keretében értékesíteni¹⁴, azaz az árverési hirdetményeket a végrehajtói kamara által működtetett, az interneten folyamatosan elérhető elektronikus árverési rendszeren teszik közzé, és a vételi ajánlatok is elektronikus formában tehetőek meg.¹⁵ Az elektronikus árverési hirdetményeket díjmentesen bárki megtekintheti, azonban csak azoknak van lehetősége árverezni is, akik bármelyik végrehajtónál kérik az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzésüket. Másrészt a választott vagyonelem árverezését megelőzően az érdeklődőknek már a vagyonelemet lefoglaló végrehajtónál kell kérniük a felhasználói nevük és jelszavuk aktiválását az árverési előleg egyidejű megfizetésével. Az előleg az árverezésre kerülő ingatlan becsértékének tíz százaléka¹⁶.

A végrehajtási törvény összeférhetetlenségi szabályozása alapján árverezőként nem vehet részt az adott ügyben eljáró végrehajtó, a végrehajtást foganatosító bíróság, az adós és az ezek érékkörébe tartozó személyek.¹⁷

Garanciális szabály, hogy az árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza.¹⁸ Amennyiben a nyertes határidőben nem fizeti meg a teljes árverési vételárat, előlegét elveszíti. Ha a további árverezés során a vagyonelem alacsonyabb áron kel el, mint amit a fizetést elmulasztó árverező ajánlott, a két ár közötti különbözetet az árverezőnek meg kell fizetnie. Erre az önként nem teljesítő árverező bírósági végzéssel is kötelezhető.¹⁹ Amennyiben a második árverés is sikertelen volt, úgy a végrehajtási törvény 2012. szeptember 1-jével hatályba lépett módosítása szerint a végrehajtó tizenöt napos határidővel felhívja valamennyi végrehajtást kérőt arra, hogy nyilatkozzanak, át kívánják-e venni az

¹¹ Vht. 150. §

¹² Vht. 156. § (1), (4)

¹³ 2008. évi XXXIX. tv. 13. §

¹⁴ Vht. 142. §, 2011. évi CLXXX. tv. 38. §

¹⁵ Vht. 132/C. § (1)

¹⁶ Vht. 132/F. § (1)

¹⁷ Vht. 123. § (2)

¹⁸ Vht. 123. § (4)

¹⁹ Vht. 125. § (2)

ingatlant. Erre a becsérték minimum ötven százalékán, illetve lakóingatlan esetében a becsérték minimum hetven százalékán van lehetőségük azzal, hogy az átvételi árnak csak az ötven százaléka számítható be az átvevő végrehajtást kérő követelésébe, a különbözetet azonban az árverési vevőre vonatkozó szabályok szerint meg kell fizetnie. Amennyiben több végrehajtást kérő jelenti be átvételi igényét, úgy elektronikus átvételi eljárás megtartására kerül sor közöttük, és a legtöbbet ajánló veheti át az ingatlant.²⁰ Ha senki sem veszi át a fedezetet, úgy három sikertelen árverést követő újabb árverésen már lakóingatlan esetében is lehetőség van a kikiáltási árnak a becsérték feléig történő leszállítására.²¹

Végrehajtási statisztika

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara által készített statisztika szerint 2007 és 2011 között több mint a duplájára nőtt az újonnan indult végrehajtási ügyek száma, úgyszintén megduplázódott a kitűzött ingatlanárverések száma is.²² Azonban az ingatlanértékesítések és az ehhez kapcsolódó lakáskiürítések számának aránya csökkenő tendenciát mutat ebben az ötéves periódusban.²³ Ingatlanárverés kitűzésére a folyamatban lévő végrehajtási ügyekben az esetek 9,1%-ában került sor, ingatlanárverés foganatosítására 0,6%-ában, az ingatlan kiürítésére pedig az esetek csupán 0,046%-ában. (Figyelembe véve a végrehajtási eljárás határidőit, a késedelembe esés időpontjától számítva minimum 13,5 hónap, de akár 64 hónap is eltelhet addig, ameddig az adós az ingatlanát elveszíti.)

Árverés felszámolási eljárásban

Felszámolási eljárás során a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb vételáron. Az értékesítés két módja az árverés és a pályázat.²⁴ Utóbbi alkalmazására a gyakorlatban gyakrabban kerül sor. Az elektronikus értékesítés bevezetése mindkét esetben még várat magára, bár a Csódtv. 2012. március 1-től már tartalmazza az elektronikus értékesítés

²⁰ Vht. 158. §, 2011. évi CLXXX. tv. 48. §

²¹ Vht. 160. § (2) bekezdés

²² 2007-ben új ügyként indult végrehajtási ügyek száma mindösszesen 194 482 db, 2011-ben 434 037 db.

²³ A ténylegesen értékesített ingatlanok száma 2007-ben 2 557 db, 2011-ben 2 769 db; kilakoltatásra 2007-ben 248 esetben, 2011-ben pedig 199 esetben került sor.

²⁴ A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Csódtv) 49. §

keretszabályait.²⁵ Árverésnél az árverési hirdetményben közzétett ár megegyezik az értékesítendő vagyonelem előzetesen megállapított becsértékével.²⁶ A hitelezői választmány előírhatja, hogy a felszámoló – előzetesen, észrevételezési jog biztosításával – tájékoztassa a választmányt a vagyontárgyak becsértékéről és a Céglönlönyben közzétételre kerülő árverési hirdetmény szövegéről.²⁷ Amennyiben a vételi ajánlatokban szereplő vételár alacsonyabb összegű, mint a becsérték, úgy a hitelezői választmány hozzájárulásával a vételarat a felszámoló a becsérték feléig leszállíthatja. Az árverést közjegyző jelenlétében kell lefolytatni. Árverési vevő az lehet, aki előzetesen megfizetett a becsérték öt százalékának megfelelő összegű előleget. Amennyiben a hitelező nyújt be vételi ajánlatot, úgy beszámítással nem élhet²⁸ az első és a második árverés során. Két sikertelen árverést követően ajánlja fel a felszámoló a zálogjogosult hitelezőnek, hogy az árverés harmadik megisméltése helyett a becsértéken vegye át a vagyontárgyat, azonban meg kell fizetnie a felszámoló költségeit és díját, továbbá a vételár (becsérték) és a követelése közötti különbözeti összeget, amennyiben a követelése kisebb összegű lenne, mint a vételár.²⁹

A hitelező nézőpontja – mire jó a hitelfedezeti érték?

A korábban hatályban volt, a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi törvényerejű rendeletben, illetve annak végrehajtásáról szóló IM rendeletben³⁰ még a következő sorok szerepeltek: *„Ha a végrehajtás alá vont ingatlant pénzintézetétől kapott kölcsön terheli, az ingatlan becsértéke nem lehet kevesebb az ingatlanon fennálló kölcsön és az esedékes kamatok összegénél”* (IM rendelet 49. § (2) bekezdés). *„A vételár nem lehet kevesebb a becsértéknél”* (Vhtvr. 90. § (1) bekezdés).³¹ Ma már ilyen szigorú hitelezővédelmi szabályokat nem találunk a hatályos szabályozásban.

Az utóbbi évek követelés-érvényesítési tapasztalatai alapján leszögezhetjük, hogy hitelezői nézőpontból az a leghelyesebb, ha a hitelező már a követelés keletkezésekor, azaz a szerződés megkötésekor

²⁵ Csódtv. 49/E-F. § 2011. évi CXCVII. tv. 49. §

²⁶ Csódtv. 49/B. § c)

²⁷ Csódtv. 49. § (2) bekezdés

²⁸ Csódtv. 49. § (4) bekezdés

²⁹ Csódtv. 49/B. § (7) bekezdés

³⁰ A bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. tvr. (Vhtvr.), a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. tvr. végrehajtásáról szóló 14/0979. (IX. 17.) IM rendelet (Vhr.)

³¹ PETRIK, F.: 153-154.

számol azzal, hogy a kötelezett a későbbiekben esetleg nem fog teljesíteni, vagy megnehezíti az igényérvényesítést. Az önkéntes teljesítés hiánya esetén egyre szűkül az adósi teljesítőkészség és a -képesség növelésének lehetősége. A követelés-érvényesítés későbbi fázisában már csak az adós vagyonának felderítése, a fedezetelvonó ügyletek kivédése, és a lefolytatandó kényszereljárások menetének folyamatos figyelemmel kísérése ajánlható a hitelezőnek annak érdekében, hogy csökkentse az ekkor már valószínűsíthető veszteségét.

Hitelezői oldalról ezért mindenképpen szükséges az elektronikus árverések figyelemmel kísérése, amire bárkinek lehetősége van tekintettel arra, hogy a megtett elektronikus vételi ajánlatok nyilvánosak. Az utolsó pillanatban érkező árverési ajánlatok okozhatnak meglepetést, amennyiben a fedezetre korábban nem érkezett még az elvárt magasabb összegben vételi ajánlat (lásd például „öt perces ajánlatot”³²).

A körültekintő fedezetértékeléshez hozzátartozik az is, hogy a hitelező figyelemmel kíséri a becsérték megállapításának folyamatát. Annak rögzítését megelőzően saját szakértő bevonásával helyszíni szemlét tart, meghatározva a fedezet aktuális piaci értékét, azt, hogy az várhatóan milyen összegű vételáron adható el azonnal, vagy hosszabb távon. A fedezetekhez rendelt megtérülési elvárásokat veszélyeztető helyzetben – fedezetmentési céllal – szükséges lehet az árverezőkénti részvétel is.

Abban, hogy milyen esetben célszerű beavatkozni, segítséget nyújt az úgynevezett hitelfedezeti érték (LTV)³³, amely a követelés összegének és a fedezeti ingatlan legfrissebb piaci értékének az arányát adja meg (azok hányadosa). Magasabb mutató kisebb összegű hitelezői térülést jelez előre. Árverés esetén a becsérték hivatott az ingatlan aktuális értékének kifejezésére. Figyelembe véve azt az árverési statisztikával is alátámasztható körülményt, hogy az esetek jó részében árverésen már nem kelnek el az ingatlanok a becsérték 100%-ánál magasabb vételáron, sőt az árverési vevők a becsérték leszállítását is kívárlják, az LTV értéke alapján az alábbi következtetéseket vonhatjuk le. Amennyiben az LTV értéke nem kevesebb, mint 1, úgy a hitelező követelése már biztosan nem térül meg teljesen, figyelemmel arra, hogy a befolyó vételárból le kell vonni és meg kell fizetni a végrehajtó költségeit is³⁴, és ekkor még nem is

³² „az árverés az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét követő 60. napnak a végrehajtó által meghatározott, 8 és 20 óra közé eső órájáig tart; ha az árverés befejezését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik, az árverés időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig.” (Vht. 145/B. §)

³³ loan to value

³⁴ A bírósági végrehajtói díjszabásról szóló 14/1994. (IX. 8.) IM rendelet 18. §-a és 19. § (1) bekezdése alapján behajtási jutalék illeti meg a végrehajtót, ha a végrehajtási eljárás teljesen vagy részben eredményes. A

számoltunk azzal, hogy már az első árverés során lehetőség van a becsérték 70%-ra illetve 50%-ra történő leszállítására. Ennek megfelelően lakóingatlanoknál – ahol a becsérték 70%-os leszállítására kerülhet sor – , amennyiben az LTV értéke nem kevesebb, mint 0,7, jó eséllyel nem térül meg a hitelező követelése 100%-ban. Egyéb ingatlanoknál pedig – ahol a becsérték 50%-os leszállítására kerülhet sor –, amennyiben az LTV értéke nem kisebb, mint 0,5, nagy valószínűséggel nem térül meg a hitelező követelése 100%-ban. Rendszeres törlesztés esetén egyre kisebb lehet a (tőke)tartozás, így csökkenhet az aktuális LTV mutató is. Devizahitel esetében minél gyengébb a forint, annál nagyobb a követelés és az LTV mutató. Végezetül minél alacsonyabb a fedezeti ingatlan piaci értéke (a negatív lakáspiaci folyamatoknak betudhatóan), annál magasabb az LTV mutató, azaz annál kisebb a megtérülés esélye.

A fentiekre tekintettel terjedt el a fedezetátvételt megfontoló hitelezői gyakorlat (követelés-eszköz konverzió). Ha a hitelező az elvárt megtérülést veszélyben látja, inkább maga szerzi meg a fedezet tulajdonjogát annak reményében, hogy az ingatlant saját kézben tartva később összességében nagyobb összegű megtérülést realizálhat az ingatlan folyamatos piaci hasznosításából vagy későbbi, magasabb vételárú értékesítéséből. A fedezetátvétel során azonban az ingatlan megszerzésének és tartásának a költségeit is be kell kalkulálnia, hiszen sikeres fedezetátvétel esetén ezek már a hitelezőt terhelik. Az ingatlan megszerzésének a költségeihez tartozik jellemzően az árverési vételár (amennyiben az akvizíció során nem lehet beszámítással élni), a végrehajtónak fizetendő költség és a behajtási jutalék, a vagyonszerzési illeték. Az átvett ingatlan fenntartásának költségei közé sorolhatóak az ingatlan őrzésével, állagmegóvásával kapcsolatos költségek, közműdíjak, biztosítás, továbbértékesítés költsége, vagyontartáshoz kapcsolódóan fizetendő adó, csökkentheti azonban ezt az oldalt az a bevétel (például bérleti díj), amelyet az ingatlan a tulajdonosnak termel. Gyakorlatilag a hitelező a fedezetátvételt megelőzően – nagyon hasonlóan az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásakor alkalmazandó, hozamszámításon alapuló értékelési módszerhez³⁵ – elemzi az átveendő ingatlan lehetséges használati módjait, megbecsüli a várható bevételeit és kiadásait, illetve mivel jövőbeni pénzáramlásokkal kell kalkulálnia,

behajtási jutalék a behajtott pénzösszeg alapulvételével annak 5-10%-a.

³⁵ A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet. 2. sz. melléklet. E szerint bármely eszköz értéke annyi, mint az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségének (tisztá jövedelem) a jelenértéke.

kiszámítja azok jelenértékét miután meghatározta az adott esetben alkalmazandó megtérülési rátát³⁶.

Záró gondolatok

Jelen tanulmány célja elsődlegesen az volt, hogy a magyar jogi szabályozás részletes ismertetése mellett az utóbbi évek speciális hitelezői gyakorlatára is kiterjedjen tekintettel arra, hogy szinte mindig csak adósi szemszögből nyúlunk ehhez a sokszor előkerülő témához.

Felhasznált irodalom

BÓDIS, R.: Az elektronikus árverés menete és hatékonysága a bírósági gyakorlatban. Infokommunikáció és Jog, 2010. vol 7. no. 1. 32-35 p.

BALOGH, O – B. KÖREK, I – CSÁSZTI, F – JUHÁSZ, E.: A bírósági végrehajtás. HVG ORAC, Budapest, 2009.

BOROS, A.: Közérthető közigazgatási hatósági eljárás 2013. Wolters Kluwer Kft., 2012.

CSALA, E.: Az ingó és ingatlan bírósági végrehajtás legfrissebb rendelkezései.

[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/csala_erika__az_ingo_es_ingatlan_birosagi_vegrehajtás_legfrissebb_rendelkezesei\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/csala_erika__az_ingo_es_ingatlan_birosagi_vegrehajtás_legfrissebb_rendelkezesei[jogi_forum].pdf)

DALLOS, Z.: A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) rendelkezéseinek alkalmazása a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) felhatalmazása alapján.

[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/dallos_zoltan_pp_1952_alkalmazasa_vht_1994_alapjan\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/dallos_zoltan_pp_1952_alkalmazasa_vht_1994_alapjan[jogi_forum].pdf)

DICSŐNÉ HARSÁNYI, B.: Árverés és árverésen kívüli értékesítés a bírósági végrehajtási eljárásban, ingó és ingatlan vagyontárgy esetében – egyezőségek és különbségek

[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/dicsone_harsanyi_beata__arveres_es_arveresen_kivuli_ertekesites\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/dicsone_harsanyi_beata__arveres_es_arveresen_kivuli_ertekesites[jogi_forum].pdf)

³⁶ A megtérülési ráta a befektető éves hozamvárását kifejező kamatláb. Alternatív befektetési lehetőségek alapján kalkulált, azaz azt adja meg, hogyha pénzünket nem az átvett ingatlanba fektetjük, hanem más formában hasznosítjuk, úgy mekkora hozamra számíthatunk.

FOLMEG, M.: Milyen módokon kerülheti el az adós gazdálkodó szervezet a fizetése képtelensége megállapítását, felszámolásának elrendelését vagy a jogutód nélküli megszűntetését a felszámolási eljárás egyes szakaszaiban?
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/folmeg_monika__felszamolas_e_lkerulese\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/folmeg_monika__felszamolas_e_lkerulese[jogi_forum].pdf)

GAIDERNÉ HARTMANN, T.: A végrehajtási eljárás a költségek tükrében.
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/gaiderne_hartmann_timea__a_vegrehajtasi_eljaras_a_koltsegek_tukreben\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/gaiderne_hartmann_timea__a_vegrehajtasi_eljaras_a_koltsegek_tukreben[jogi_forum].pdf)

KAPA, M.: Ha az adós nem fizet. HVG ORAC, Budapest, 2012.

KIRÁLY, A.: Ingatlan-nyilvántartás igénybevétele a bírósági végrehajtás során – A vagyonkutatástól az árverési vétel hatályáig.
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/kiraly_andras__ingatlan-nyilvantartas_igenybevetele_a_birosagi_vegrehajtasi_soran\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/kiraly_andras__ingatlan-nyilvantartas_igenybevetele_a_birosagi_vegrehajtasi_soran[jogi_forum].pdf)

KREJNIKER, M.: A bírósági végrehajtási eljárás aktuális problémái. Korreferensek: HORVÁTH Gy. – HORVÁTH Z. = Harmadik jogász vándorgyűlés. Sopron, 2011. április 7-9, 2011. 39-59.

LUKÁCS, B.: Az ingatlan-nyilvántartás igénybevétele a végrehajtás során a római kortól a szocializmusig
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/lukacs_beatrix__ingatlan-nyilvantartas_igenybevetele_vegrehajtasi_soran\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/lukacs_beatrix__ingatlan-nyilvantartas_igenybevetele_vegrehajtasi_soran[jogi_forum].pdf)

MÁRKUS, A.: Az ingatlan, mint szerződéses biztosíték és a követelések ingatlanból történő kielégítésének állami útja
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/markus_ildiko__az_ingatlan_mint_szerzodeses_biztositek\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/markus_ildiko__az_ingatlan_mint_szerzodeses_biztositek[jogi_forum].pdf)

PATAKI, J. I.: A végrehajtó és az adós – A bírósági végrehajtás a gyakorlatban. Ad Librum Kiadó 2013

PATAKI, J. I.: A bírósági végrehajtási törvény (Vht.) 2012. évi változásairól.
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/pataki_janos_istvan__a_vht_2012_evi_valtozasairrol\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/pataki_janos_istvan__a_vht_2012_evi_valtozasairrol[jogi_forum].pdf)

PATAKI, J. I.: A bírósági végrehajtás a számok tükrében.
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/pataki_janos__a_birosagi_vegrehajtasi_soran\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/pataki_janos__a_birosagi_vegrehajtasi_soran[jogi_forum].pdf)

PESTOVICS, I.: Bírósági végrehajtás – Jogi szakvizsga kézikönyv. Novissima Kiadó 2010

PÉTER-SZABÓ, T.: A végrehajtási kifogás szabályai, különös figyelemmel a 2011. évi CLXXX. törvény módosító rendelkezéseire.
[http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/peter-szabo_tamas__a_vegrehajtasi_kifogas_szabalyai_2011_clxxx_modosito\[jogi_forum\].pdf](http://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/peter-szabo_tamas__a_vegrehajtasi_kifogas_szabalyai_2011_clxxx_modosito[jogi_forum].pdf)

PETRIK, F.: A végrehajtási jog. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó. Budapest, 1993.

PETRIS, Cs.: A lefoglalástól az ingó, illetve ingatlan árverésig vezető út, az árverések lélektana. I. r. Első Magyar végrehajtási Szaklap, 2012. vol. 2. no. 1. 16-17 p.

Legenda és valóság. Találgatások és tények az ingatlanok kényszerértékesítésével összefüggésben. <http://www.mbvk.hu/main/#z0>

Már nem csak az otthonukat bukhatják a devizahitelek.
http://penzcentrum.hu/hitel/mar_nemcsak_az_otthonukat_bukhatjak_a_devizahitelek.1033697.html

A bírósági végrehajtás magyarázata, Complex Kiadó 2009

**Creditors' auction strategy;
Real estate auction as a form of forced sale in Hungarian legal
regulations**

Summery

Recent years more and more companies have to face to the problem of insolvency. As a consequence of this tendency the number of insolvency processes is highly increased. Ideally a creditor can get its transferred source back from debtors based on the formal rules of legal processes, if there are enough assets still owned by debtor companies. However in reality creditors may have only a small part of their recoveries after the end of insolvency processes due to devaluation of pledged properties and concealment of assets. Therefore the procedural rules of insolvency processes are elemental from point of creditor view, and to prevent this, such a practice has been established that the creditors rather acquire ownership of the collateral themselves.