

1. **Önkormányzati bérlakásban lakók, akik nem fizették a bérleti díjat és/vagy a közüzemi díjakat és az önkormányzat felmondta a lakásbérleti szerződést, a bíróság pedig azt jogerős ítélettel helyben hagyta, a végrehajtó pedig a lakáskiürítést végrehajtja.**
2. **Közüzemi díjtartozást felhalmozó emberek, akikkel szemben a tartozás megfizetésére jogerősen és eredményesen befejeződött a per, a végrehajtásban pedig nem volt más vagyontárgy, amelyből a követelés kielégíthető lett volna, csak a lakás végrehajtás útján való értékesítése.**
3. **Bármilyen konstrukciójú, nem lakás vásárlására felvett hitel lejáratára vagy felmondása miatt keletkezett tartozás, amelynek fedezete a lakás volt és vagy a szerződés alapján vagy per jogerős befejezése után elrendelhető lett a végrehajtás, amelynek eredményessége csak a lakás végrehajtás útján történő értékesítésével lehetséges.**
4. **Bármilyen tartozás, amely miatt vagy jogerős ítélet alapján vagy közjegyzői okiratba foglalt jogviszony alapján elrendeltek végrehajtást és - más vagyontárgy nem lévén, a lakás végrehajtása útján való értékesítése szolgálhatja csak a kielégítést.**
5. **Kölcsönszerződéshez kapcsolt vételi jog gyakorlása esetén a lakásból való kiköltözésnek közjegyzői okiratban vállalt teljesítésének kikényszerítése.**

Az nagyon fontos elv, amelyet a végrehajtásról szóló törvény (Vht.) 1. §-a szabályoz, miszerint a bíróságok és a jogvitát eldöntő más szervek határozatait, továbbá egyes okiratokon alapuló követeléseket **bírósági végrehajtás útján, e törvény szerint kell végrehajtani.** Azaz végrehajtás típusú cselekményt más nem végezhet, csak végrehajtó. A vételi joggyakorlások során fordulhat elő, hogy a vevő, vagy akinek az már átruházta az ingatlant, önbíráskodó módon próbál az ingatlan birtokába jutni. Ilyen esetben azonnal rendőrségi és ügyészségi feljelentést kell tenni.

Alkalmaznak a követelés kezelő szervezetek behajtó cégeket, akik a személyek személyes vagy írásos zaklatása útján próbálják rábírní őket a teljesítésre. Ilyen esetben szintén javasolt rendőrség vagy ügyészség előtti feljelentés.

Az utóbbi időben egyes bankok megteszik azt, hogy az adósok munkahelyére munkabérből letiltó levelet küldenek azzal, hogy annak jogalapja van és a bér egy részét a munkáltató nekik teljesítse. Ez jogellenes, a munkáltatónak azt meg kell tagadnia és az adósok pedig tegyenek rendőrség vagy ügyészség előtt feljelentést, mert nem jogosult a bank közvetlenül letiltást eszközölni.

**A Vht. 5. § (3) bekezdése kimondja, hogy az adós személye elleni kényszercselekményt - a bíróság, illetőleg a bírósági végrehajtó intézkedése alapján - a rendőrség végzi el. A rendőrség jogosult és köteles mindazokat a kényszerítő intézkedéseket megtenni és kényszerítő eszközöket alkalmazni, amelyek a rendőrségről szóló jogszabályok szerint megtehetőek, illetőleg alkalmazhatók, és az adott esetben a végrehajtás eredményes befejezéséhez**

szükségesek. Ez nagyon fontos szabály, azaz senki nem tessékkelhet ki a lakásából senkit, csak a törvényes eljárás után kizárólag a rendőrség segítségével.

- 2 -

*A Vht. A következő jogelveket fejt ki: a törvény rendelkezései részben az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozása, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorítása érdekében szükséges kormányzati intézkedések végrehajtását szolgálják. A törvény azt kívánja elérni, hogy az állampolgárok hatékonyabban védekezhessenek a lakásmaffia-tevékenységként ismertté vált jelenség ellen, illetve a jogi szabályozás általánosságban fokozottabban garantálja a jogügyletek biztonságát, megelőzve azt, hogy a polgárok áldozatul essenek okiratokkal és ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseknek.*

*Alapelv az adósoknak lakhatási feltételeik védelme.*

**A végrehajtási eljárásokban a fokozatosság elveit kell követni, kizárólag akkor kerülhet sor lakásingatlan végrehajtás útján való értékesítésére, ha más vagyontárgyak beszedésével, értékesítésével a követelés belátható időn belül nem hajtható be.**

**A Vht. 7. § (1)** bekezdése kimondja, hogy a bírósági végrehajtás során a pénzkövetelést elsősorban a pénzügyi intézménynél kezelt, az adós rendelkezése alatt álló összegből, illetőleg az adós munkabéréből, illetményéből, munkadíjából, a munkaviszonyon, munkaviszony jellegű szövetkezeti jogviszonyon, közszolgálati és közalkalmazotti jogviszonyon, szolgálati viszonyon, társadalombiztosítási jogviszonyon alapuló járandóságából, valamint a munkából eredő egyéb rendszeres, időszakonként visszatérően kapott díjazásából, juttatásából, követeléséből (a továbbiakban együtt: munkabéréből) kell behajtani. A (2) bekezdés szerint ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzügyi intézménynél kezelt összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható. A lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki.

**8. § (2)** bekezdése rendelkezik arról, hogy a bíróság a végrehajtási kényszer arányos, illetőleg fokozatos alkalmazása céljából a végrehajtást kérő rendelkezésétől az adós érdekében eltérhet.

**Jelen helyzetben a jogszabályok tartalmazznak néhány olyan lehetőséget, amellyel időt nyerhetnek azon személyek, akiket a kilakoltatás fenyeget.**

Ilyen a **Vht. 48. § (3)** bekezdésében megfogalmazott rendelkezés. A végrehajtást foganatosító bíróság az adós kérelmére kivételesen akkor függesztheti fel a végrehajtást, ha az adós a

felfüggesztésre okot adó, méltányolható körülményt igazolta, és az adóst a végrehajtási eljárás során korábban nem sújtották rendbírsággal.

Az (5) bekezdés szerint a bíróság a felfüggesztésre okot adó, méltányolható körülmények körében kiemelten értékeli különösen az adós által eltartásra köteles és tartásra szoruló személyek számát, az adós vagy az eltartott személy tartós és súlyos betegségét, a végrehajtási eljárás során bekövetkezett és az adóst is sújtó természeti katasztrófát.

A (6) bekezdés állapítja meg, hogy ha a végrehajtás ingatlan kiürítése iránt folyik, felfüggesztés az adós kérelmére egy ízben, legfeljebb 6 hónapra rendelhető el.

Nagyon gyakran lehet találkozni olyan helyzettel, amelynek során a végrehajtó a jogszabályban meghatározott kötelezettségét megszegi. Ebben az esetben alkalmazható a **Vht. 49. §-a**, amelynek (1) bekezdése szerint ha a végrehajtható okirat vagy a végrehajtó intézkedése ellen jogorvoslással éltek, a jogorvoslatot elbíráló bíróság a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt egészíti ki a (2) bekezdés, amely meghatározza, hogy a bíróság a végrehajtást azokban az esetekben is felfüggesztheti, amelyekben ezt a Polgári Perrendtartás vagy más törvény lehetővé teszi. Ezzel a végrehajtási eljárás nem folytatható mindaddig, amíg arról bíróság rendelkezik.

Halasztás érdekében alkalmazható a **Vht. 52. § -a**, amely szerint a végrehajtás szünetel, ha az adós a teljesítésre halasztást kapott, vagy a részletekben való teljesítést engedélyezték, illetve állapította meg számára a végrehajtó. Azaz meg kell kísérelni mind a bíróság, mind a végrehajtó előtt a részletekben történő teljesítés elérését, mert addig sem folytatható a végrehajtás. Ennek szabályai a **Vht. 52/A. § (1)** bekezdésében kerültek megfogalmazásra. A végrehajtó a természetes személy adós kérelmére megállapíthatja a pénztartozás részletekben történő teljesítésének feltételeit, ha az adós vagyontárgyainak felkutatása és lefoglalása iránt intézkedett és az adós a végrehajtandó követelés egy részét már megfizette. A (6) bekezdés mondja ki, hogy ha az adós tartozása olyan szerződésből vagy

- 3 -

egyoldalú kötelezettségvállalásból ered, amely alapján havi részteljesítésre volt köteles és az adós a szerződés szerinti lejárt részleteket megfizette, valamint az eredeti szerződés szerinti részteljesítésnek megfelelő összegű részletet fizet, vagy ilyen összeg kerül tőle levonásra, a végrehajtó az (1) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén ezen összegben állapítja meg számára a részletfizetést. Ebben az esetben a részletfizetés jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végrehajtást kérő esetében 1 évnél hosszabb időre is megállapítható.

**Amikor már az árverés réme fenyeget és a korábbi lehetőségeket az adós kihasználta, az árverés eljárását lehet eredményesen – megfelelő jogalap esetén – elhúzni.**

**A Vht. 140. § (1)** bekezdése alapján a végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbecslővényt is figyelembe véve vagy - bármelyik fél erre irányuló kérelmére - szakértő becsüs véleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére. Az adó- és értékbecslővénynek, illetve a szakértő becsüs véleményének tartalmaznia kell azt, hogy az ingatlan a 147. § (3) bekezdése szerint lakóingatlannak minősül-e. A (2) bekezdés kimondja, hogy a végrehajtó az ingatlan becsértékét közli a felekkel és azokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

A (3) bekezdés meghatározza, hogy a becsérték közlésével egyidejűleg a végrehajtó tájékoztatja a végrehajtást kérőt, hogy a közlés kézbesítésétől számított 15 napon belül a végrehajtótól nyilvános pályázat megrendezését kérheti, amelyre több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő ilyen tartalmú nyilatkozata alapján kerülhet sor. Ha nem állnak fenn a 141. § (3) bekezdésének *a)-d)* pontjában foglalt feltételek, a végrehajtó arról is tájékoztatja a végrehajtást kérőt, hogy az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésére akkor kerül sor, ha az erre irányuló kérelmét a tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjeszti a végrehajtónál. A (4) bekezdés szerint a végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja az adóst arról, hogy az értékesítést követően fennálló kiköltözési kötelezettsége teljesítésének elhalasztása iránti kérelmét legkésőbb a közlés kézhezvételétől számított 15 napon belül terjesztheti elő a bíróságnál. Az (5) bekezdés kimondja, hogy a végrehajtó a becsérték közlésével egyidejűleg tájékoztatja a feleket a részletfizetés lehetőségéről és feltételeiről. A (6) bekezdés szerint ha a közléstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjesztettek elő, a becsértéket a bíróság - szükség esetén szakértő közreműködésével - állapítja meg. Ez azt jelenti, hogy meg lehet kifogásolni a becsértéket, a szakértői vélemény elkészülte több időt vesz igénybe és még ebben a stádiumban is élni lehet a részletfizetés lehetőségével.

**141. § (2)** bekezdése kimondja, hogy az ingatlant - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - beköltözhető állapotban kell árverezni. A (3) bekezdés szerint lakottan kell árverezni az ingatlant,

*a)* ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor,

*c)* ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik,

*f)* ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg.

**Ezeket a szabályokat fokozottan kell figyelembe venni és megvizsgálni, hogy az adott esetben áll-e fenn olyan körülmény, amely miatt a kilakoltatás emiatt elmaradhat.**

**Fontos szabály a következő Vht-ban. A 154/A. § (1) bekezdése** kimondja, hogy az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel - az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaitól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.

A (4) bekezdés meghatározza, hogy a végrehajtást foganatosító bíróság az adósnak a - becsérték közlésének kézhezvételétől számított 15 napon belül előterjesztett - kérelmére az ingatlan elhagyására

- 4 -

egyszeri halasztást adhat, ha az ingatlan a 147. § (3) és (4) bekezdésében foglaltaknak megfelel, és az adós az elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani. Nincs helye halasztásnak, ha az adóst az eljárás során korábban rendbírsággal sújtották, vagy kérelmére a bíróság legalább 6 hónapra a halasztásra is okot adó körülmény miatt a végrehajtást felfüggesztette.

Az (5) bekezdés szerint a halasztás időtartama legfeljebb az árverés időpontjától számított 6 hónapig terjedhet.

A (6) bekezdés rendelkezik arról, hogy a halasztás iránti kérelemben meg kell jelölni a halasztás indokát és a kérelem alaposságát valószínűsítő körülményeket, azt, hogy a kérelmező mely címről, illetve rövid úton milyen módon idézhető a meghallgatáson való megjelenésre, a kérelmet alátámasztó iratokat pedig csatolni kell. Ha a kérelem elbírálásához a kérelmező meghallgatása szükséges, a bíróság a meghallgatásra a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belüli határnapot tűz ki, és erre a kérelmezőt azzal idézi, hogy távolmaradása (képviselőjének távolmaradása) a kérelem elintézésének nem akadály.

Ez azt jelenti, hogy állhat fenn olyan körülmény, amelynek alapján a halasztás lehetőségével élhet az adós. Ugyanis az eddigi moratórium nem számít halasztásnak, az hivatalos, törvényes halasztás volt és nem az adós körülményeiből eredő okból történt.

**A Vht-ban vannak az árverés sikertelenségének jogkövetkezményei, de tartok tőle, hogy a végrehajtók úgy fogják intézni, hogy arra ne legyen esély, mert akkor húzódik az eljárás.**

**Lehetőséget az a Vht. 157. § (1) bekezdése** arra, hogy a végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el. Ez azért lehetne kedvező, mert az korrekt forgalmi értéken történhetne és esetlegesen maradhat fenn még annyi pénzösszeg belőle, amellyel az adós az elhelyezését meg tudja oldani.

Nagyon alaposan kell megvizsgálni azt, hogy a **Vht. 211. § (1) bekezdése** alapján a bíróság a végrehajtási lapot a törvény megsértésével állította-e ki, mert ha igen, akkor a végrehajtási lapot vissza kell vonni. A (2) bekezdés szerint ugyancsak meg kell alaposan vizsgálni, hogy a bíróság az okiratot a törvény megsértésével látta-e el végrehajtási záradékkal, mert ha igen, akkor a végrehajtási záradékot törölni kell. Véltetően jogász segítsége kell ahhoz, hogy ezeknek vizsgálatát az adósok meg tudják ejteni.

**A Vht. 217. § (1) bekezdése** szerint a végrehajtó törvénysértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása ellen a fél vagy más érdekelt végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz.

(2) A végrehajtási kifogást a végrehajtó intézkedésétől számított 15 napon belül kell előterjeszteni. Ha az intézkedés később jutott a kifogást előterjesztő tudomására, vagy ez a kifogás előterjesztésében a végrehajtó intézkedésétől számított 15 napon túl is akadályozva volt, a végrehajtási kifogás előterjesztésének határidejét a tudomásszerzéstől, illetőleg az akadály megszűnésétől kell számítani. A (3) bekezdés kimondja, hogy a végrehajtó intézkedésétől számított 6 hónap eltelte után nem lehet végrehajtási kifogást előterjeszteni. E határidő elmulasztása miatt nincs helye igazolásnak.

A (4) bekezdés alapján a bíróság a végrehajtási kifogásról soron kívül - szükség esetén a felek meghallgatása után - határoz.

Az (5) bekezdés meghatározza, hogy a bíróság a végrehajtási kifogás beérkezésétől számított 8 munkanapon belül - a kifogás másolatának megküldésével együtt - intézkedik a kifogásolt végrehajtói intézkedésre vonatkozó, illetve a kifogás elbírálásához szükséges iratok beszerzése iránt, a végrehajtó pedig a bíróság megkeresésének 8 munkanapon belül köteles eleget tenni. A bíróság a végrehajtási kifogást elbíráló végzését - az 50. § (2) bekezdését is figyelembe véve - 60 napon belül hozza meg, kivéve, ha ahhoz a felek meghallgatása vagy egyéb bizonyítás felvétele szükséges.

**A végrehajtók gyakran sértik meg a rájuk vonatkozó rendelkezéseket. Ez ellen végrehajtási kifogás útján lehet tiltakozni a megfelelő határidőben. Meg kell vizsgálni a végrehajtónál rendelkezésre álló okiratokat alaposan, össze kell vetni a jogszabállyal és ha találnak jogsértő intézkedést, az ellen halasztó hatályú kifogást lehet előterjeszteni.**

A **Vht. 218. §** (1) bekezdése szerint a bíróságnak a végrehajtás foganatosítása során hozott végzése ellen fellebbezésnek van helye. Ez azért fontos rendelkezés, mert ezek a végzések elleni fellebbezések jelentős részben halasztó hatályúak és időt lehet nyerni az eljárással szemben.

**A Polgári Perrendtartás (Pp.) is tartalmaz olyan szabályokat, amelyeket az ügyekben alkalmazni lehet.** A **366. §** kimondja, hogy ha a végrehajtás megszüntetésére, illetőleg korlátozására a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 41. vagy 56. §-a szerint a bírósági végrehajtási eljárás keretében nincs lehetőség, az az adós, aki a végrehajtást sérelmesnek tartja, végrehajtás megszüntetési, illetőleg korlátozási pert indíthat a végrehajtást kérő ellen. A **367. §** meghatározza, hogy a végrehajtás megszüntetési, illetőleg korlátozási perre kizárólag az a bíróság illetékes, amely a végrehajtási eljárást elrendelte; ha pedig a végrehajtási eljárást a megyei bíróság vagy a munkaügyi bíróság rendelte el, kizárólag az adós lakóhelye szerinti helyi bíróság illetékes. A **369. §** szerint a végrehajtási záradékkal ellátott okirattal és a vele egy tekintet alá eső végrehajtható okirattal elrendelt végrehajtás megszüntetése és korlátozása iránt pert többek között akkor lehet indítani, ha a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre. Azért ezt emeltem ki, mert ha a devizahitelek a magas árfolyam miatti többlet törlesztés okán kerültek elmaradásba és érvényesítik a bíróság előtt a többlet követelés semmisségét, érvelhetnek azzal egy végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása elleni perben, amely megállíthatja a végrehajtást, hogy a követelés bizonyos részére érvényesen nem jött létre szerződés.

A **Pp. 370. §** szerint a végrehajtás megszüntetési és korlátozási perben eljáró bíróság az ügyben a végrehajtást felfüggesztheti.

A **Pp. 371. §** (1) bekezdése kimondja, hogy az, aki a lefoglalt vagyontárgyra tulajdonjoga vagy más olyan joga alapján tart igényt, amely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadálya, a vagyontárgynak a foglalás alóli feloldása iránt végrehajtási igényperrel indíthat a végrehajtást kérő ellen. A **372. §** (1) bekezdése meghatározza, hogy közös tulajdonban levő vagyontárgy lefoglalása esetén bármelyik tulajdonostárs önállóan is igényperrel indíthat. A **374. §** (1) bekezdés alapján az igényperben eljáró bíróság az ügyben a végrehajtást felfüggesztheti. A **379. §** (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy ha a házastársi vagyontársasághoz tartozó vagyontárgyat olyan tartozásért foglalták le, amely kizárólag az egyik házastársat terheli, a másik házastárs igényperrel kérheti a vagyontárgy foglalás alóli feloldását a közös vagyontárból rá eső hányad értékéig.

Ezek a szabályok arra adnak lehetőséget, hogy ha fennállnak az azokban megjelölt feltételek, a végrehajtás elhalasztása érdekében az adósok élhetnek ennek lehetőségével.

Sajnos mindezekben a feltételrendszerekben az adósoknak képeseknek kell lenniük bizonyos helyzetek, tények, lehetőségek felismerésére ahhoz, hogy eredményesen érvényesítsék jogaikat. Úgy érzem, hogy jogi segítség nélkül nehezen fog menni. Kérem ezért a Szociális Kerekasztalt, hogy hívja fel az ügyvédek figyelmét arra, hogy az ilyen nehéz helyzetben lévő adósok segítségét végezzék ingyenesen, hiszen a társadalmi pozitív hatása és az ügyvédi hivatásba vetett bizalom megnövekedése hosszú távon biztosan meghozza e tevékenységük gyümölcsét.