

# A BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁS ALAPELVEINEK ÉRVÉNYESÜLÉSE AZ INGATLAN-VÉGREHAJTÁSBAN\*

*Pinczés Tibor<sup>1</sup>*

*A bírósági végrehajtási eljárás megkerülhetetlen szerepet tölt be nemcsak a nemperes eljárások rendszerében, hanem azon túl is. Ennek számos indoka van. Ilyen például a jogerős bírósági határozatok kikényszeríthetősége, a hitelezők védelme – természetesen az adósok kiszolgáltatottságának, fizetőképzetlenségének elkerülése mellett -, az állami kényszer kizárólagosságának, monopóliumának megtartása. Többek között az eljárás lényege ezek mellett leegyszerűsítve a következőképpen foglalható össze: a követelést teljesíteni kell.*

*Ezt azonban egy demokratikus jogállami rendszerben megfelelő keretek közé kell szorítani, a visszaélések – lásd önkényes igényérvényesítés - és az egyensúlytalanság – lásd a gazdasági viszonyokban beálló hiányok a nemteljesítés esetén - kialakulásának elkerülése végett.*

*Napjaink felgyorsult világában, ahol a változás szinte folyamatos, annak volumene pedig erősen változó, fontos, hogy minden feltételnek és igénynek megfelelő szabályozási rendszer alakuljon a bírósági végrehajtási eljárás jogszabályi környezetében is. Úgy gondolom, mindez egy stabil és megfontolt alapelvi egységen tud kiteljesedni.*

*Nem véletlen tehát, hogy jelen dolgozat a bírósági végrehajtási eljárás legfontosabb alapelveire fókuszál, vizsgálva azok erejét, súlyát és alkalmazhatóságát, különös tekintettel az ingatlan-végrehajtásra.*

## **1. Az alapelvekről**

Az alapelvek jelentősége több szempontból is megkerülhetetlen, de talán az egyik legfontosabb ismérvük jelen témára vonatkozóan az, hogy egyfajta hidat képeznek az alkotmányosság (alkotmányjog) és a bírósági végrehajtási eljárásra vonatkozó részletszabályok között. *Miért fontos ez?*

Egyrészt a demokratikus jogállami berendezkedés kialakítása, fenntartása és a gyakorlatban alkalmazása szempontjából<sup>2</sup>, ahol is egyértelműen kirajzolódik, hogy a jogszabályok mögött, a jogalkotói szándék nem rest mellőzni azok

---

\* DOI 10.21867/KjK/2025.3.4.

<sup>1</sup> Dr. Pinczés Tibor, doktorandusz, Debreceni Egyetem, Marton Géza Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola.

<sup>2</sup> Rácz Attila (2002): Alkotmányos alapelvek és a bírósági szervezet vitakérdései. Jogtudományi Közlöny. 2002., 2002/9. sz., 373.: „A polgári átalakulás idején az igazságszolgáltatás szervezetét olyan elvekre kívánták építeni, amelyek azóta is időtállóan bizonyultak. Napjainkban is általában a bírói igazságszolgáltatás, az egységes bírósági rendszer, a demokratikus igazságszolgáltatás, továbbá a bírói függetlenség biztosításának követelménye a bírósági szervezet meghatározó jelentőségű alkotmányos alapelve.”

alkotmányos jegyeit, feltételeit. Ebből kifolyólag visszanéz ránk az egyes szabályozások mögül az alkotmányos erő, az alkotmányos értékrend.

Másrészt az alapelveknek két fő funkciója: a jogszabály értelmezést segítő, valamint a joghézagpótló funkció. Előbbi esetét az Alaptörvény is deklarálja a 28. cikkében azzal, hogy *a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik.*<sup>3</sup> Ebből pedig az következik, hogy a végrehajtási perek során is fennáll annak a lehetősége, hogy az eljáró bíróság ezt a funkcióját alkalmazza az alapelveknek.

Utóbbi esete, egy ritkább, de semmiképpen sem elhanyagolható esetre vonatkozik – kiemelve a már korábban leírt felgyorsult világ esetleges következményeként –, jelesül arra, amikor az írott jogszabályok közül nincs konkrét, vonatkozó rendelkezés a fennálló élethelyzetre.

Levetítve a bírósági végrehajtási eljárásra, viszonylag szűk körben tud érvényesülni, mivel, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) kódex jellege szinte kizárja ennek a lehetőségét. Mégis, hipotetikusán megközelítve a következő esettel lehetne szemléltetni a joghézagpótló funkciót: *adott egy új, még jogi szabályozás alá nem eső pénzügyi eszköz<sup>4</sup>, amelyet az önálló bírósági végrehajtónak le kell foglalnia, akkor felmerül a kérdés, hogy mire hivatkozva teheti ezt meg.* Ebből kiindulva pedig egyértelművé válik, hogy a Vht. 7. § rendelkezései megkerülhetetlen szerepet töltenek be.<sup>5</sup>

A hipotetikus példa mellett egy konkrét eset is tudja szemléltetni a nem megfelelő szabályozottság, illetve ennek okán kialakuló nem feltétlen egységes joggyakorlat következményeit. A Vht. 4. §-a kimondja a bírósági végrehajtás elsőbbségét arra az esetre nézve, ha az adós tulajdonát képző dolgot (ingó, ingatlan, követelés, jog) közigazgatási eljárás és bírósági végrehajtás során is lefoglalták.<sup>6</sup> Alapvetően a törvény részletesen határozza meg a két hatóság eljárásnak kereteit, a gyakorlatban azonban ez mégsem egyértelmű, hiszen könnyen kialakulhat kettős végrehajtás: *A magyar végrehajtási jogban alapvető követelmény a kettős végrehajtás elkerülése, de ebben az esetben gyakorlatilag pont ez történne. Egy adóssal szemben, ugyanazon követelés behajtására, párhuzamosan, kettő szerv foganatosítana végrehajtást. Ez az indok is sokkal inkább amellől szól, hogy a Vht. 4. § alapú eljárások esetében az önálló bírósági végrehajtó szerepe csak a lefoglalt vagyontárgy értékesítésére terjed ki, de a közigazgatási szerv ezen idő alatt (pl. az árverés ideje alatt) is*

---

<sup>3</sup> Magyarország Alaptörvénye 28. cikk

<sup>4</sup> Összevethető egy olyan helyzettel is, amikor az adósnak olyan rendszeres jövedelmét érinti a végrehajtási cselekmény, amely nincs a taxatív törvényi felsorolásban.

<sup>5</sup> A törvényi rendelkezés ugyanis taxatív felsorolást alkalmaz, azzal, hogy az adós vagyontárgyai között sorrendiséget állít fel az adós lefoglalható vagyonelemei között.

<sup>6</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 4. §

gyakorolhatja többletjogosultságait. Így a párhuzamos végrehajtás csak átmeneti jellegű.<sup>7</sup>

A felhozott példákon keresztül azt szerettem volna érzékeltetni, hogy az alapelvek funkciói nemcsak az eljárással érintett felek viszonyát – leginkább adós és hitelező, meghatározott esetekben a zálog jogosult is -, hanem a végrehajtási perek során eljáró bíróságot és a nemperes eljárást lefolytató önálló bírósági végrehajtót is érintik.

Ezzel pedig az alfejezet elején feltett kérdésre több síkon – mind elméleti, mind gyakorlati síkon is választ kaphatunk.

## 2. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és az alapelvek viszonya

Joggal merülhet fel a kérdés, hogy adott törvény, hogyan kívánja az alapelvek létjogosultságát, fontosságát kiemelni. Adott esetben a preambulum már kifejezésre juttatja, hogy a jogalkotó milyen szándékok által vezérelve alkotta meg a törvényt, jogszabályt.<sup>8</sup> Ez már önmagában is segítheti az alapelvek által betöltött funkciók megvalósulását. A Vht. azonban ettől eltérő, hiszen preambulummal nem rendelkezik, azonban megfogalmaz alapelveket. A következő alcím ezt hivatott részletezni.

A már kifejtett jogrendszerben betöltött meghatározó szerep azt feltételezheti, hogy az alkotmányos alapelvek mellett, speciális az adott jogterületre (eljárásra) vonatkozóan is megfogalmazásra kerülnek alapelvek a Vht.-ban. Ez természetesen így van, és véleményem szerint erre, mármint az alapelvek meghatározására megfelelő módon kerül sor. *Mire alapozható ez az állítás?*

Fontos kiinduló pont, hogy a bírósági végrehajtási eljárás a jogállamiság fenntartásának eszköze. Ezt az állítást a 46/1991. (IX. 10.) számú Alkotmánybírósági határozatra alapozom azzal, hogy *[a] bírósági határozatok tiszteletben tartása, a jogerős bírósági döntések teljesítése - akár jogszerű kényszerítés árán is - a jogállamisággal kapcsolatos alkotmányos értékekhez tartozik. [...] Ha ugyanis a végrehajtási rendszer gyenge és könnyen kijátszható,*

---

<sup>7</sup> Wopera Zsuzsa – Gyovai Márk (szerk.) (2019): *Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához*. Budapest: Wolters Kluwer Kft.

<sup>8</sup> Lásd: A lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény preambuluma: A Magyarországon működő vallási közösségek a társadalom kiemelkedő fontosságú értékhordozó és közösségteremtő tényezői, amelyek hitéleti tevékenységük mellett, nevelési, oktatási, felsőoktatási, egészségügyi, karitatív, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, valamint kulturális, környezetvédelmi, sport- és más tevékenységükkel, valamint a nemzeti tudat ápolásával is jelentős szerepet töltenek be az ország és a nemzet életében. Magyarország elismeri és támogatja a külföldi magyar közösségek életében meghatározó szerepet játszó vallási közösségek tevékenységét is.

*ez óhatatlanul a bírósági határozatok lebecsüléséhez, jogbizonytalansághoz, a jogtudat romlásához, a jogállamiság sérelméhez vezet.*<sup>9</sup>

Ennek fenntartása azonban nem valósulhat meg más jogainak aránytalan csorbításával. Jelen esetben ez azt jelenti, hogy annak ellenére, hogy a követelést teljesíteni kell, az nem valósulhat meg az adós teljes ellehetetlenítésével. Erről a Vht. gondoskodik az arányosság, valamint a fokozatosság alapelveinek meghatározásával.<sup>10</sup>

A jogalkotó ugyanis a Vht. 7. § rendelkezéseiben, különös tekintettel az (1) és (2) bekezdésekre lényegében azt fogalmazza meg, hogy a végrehajtást az adós vagyónára nézve fokozatosan lehet alkalmazni: *A Vht. 7. § (1)-(2) bekezdése a végrehajtási eljárásban végrehajtás alá vonható vagyontárgyak tekintetében állít fel egy bizonyos sorrendiséget, a végrehajtási kényszer fokozatos alkalmazása érdekében. A Vht. 7. § (1) bekezdése elsődlegesen az adós pénzeszközeinek, illetve rendszeres jövedelmének végrehajtás alá vonását rendeli el.*<sup>11</sup>

Az alapelvől tehát kitűnik, hogy az egyes vagyontárgyak között a maga a törvény priorizált sorrendet állít, hiszen *a végrehajtást elsősorban a jövedelem csökkentése, és nem a már meglévő vagyontárgyak elvonása révén biztosítja*<sup>12</sup> a jogalkotó. Ezzel egyúttal védi a jogalkotó az adós tulajdonhoz fűződő jogát, hiszen *a végrehajtást elsősorban a jövedelem csökkentése, és nem a már meglévő vagyontárgyak elvonása révén biztosítja.*<sup>13</sup>

Érdeemes a tulajdonjoghoz kapcsolódóan megjegyezni, hogy a magyar gazdasági felfogás – különösen az ingatlanpiaci viszonyokat, ahhoz kapcsolódó ügyleteket és az állami hozzáállást figyelembe véve - tulajdonjog alapú. Ennek az állításnak a manifesztuma az Alaptörvény rendelkezése<sup>14</sup>, valamint az ezzel összhangban álló, vonatkozó Vht. rendelkezések is.<sup>15</sup>

Természetesen ez még nem minden. A jogalkotó a végrehajtást kérő lehetőségeit is korlátozza. A vonatkozó 8. §-ban a törvény a következőt deklarálja: *A bíróság a végrehajtási kényszer arányos, illetőleg fokozatos alkalmazása céljából a végrehajtást kérő rendelkezésétől az adós érdekében eltérhet.*<sup>16</sup> Ez az általános meghatározás több szempontból is fontos. Egyrészt

<sup>9</sup> 46/1991. (IX. 10.) számú Alkotmánybírósági határozat.

<sup>10</sup> Vht. 7. § rendelkezései

<sup>11</sup> Pomeisl András (2021): *Alapvető rendelkezések*. In: Gelencsér Dániel–Udvarý Sándor (szerk.): A bírósági végrehajtásról szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok kommentárja. HVG-ORAC, Budapest, 2021., 65.

<sup>12</sup> Poemisl (2021): i.m., 65.

<sup>13</sup> Poemisl (2021): i.m., 65.

<sup>14</sup> Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (1): Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, valamint a készpénzzel történő fizetéshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

<sup>15</sup> V.ö.: Vht. 139. § (1) A végrehajtó a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt a végrehajtást kérő kérelmére akkor intézkedhet, ha a 7. § (2) bekezdése szerint a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképpen nem lehetséges, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 45 nap vagy a 138/C. § szerinti tájékoztatástól számított 60 nap eltelt.

<sup>16</sup>Vht. 8. § (2)

egyértelműsíti, hogy a végrehajtást kérőnek jogosultsága az adós vagyontárgyai közötti differenciálás a követelés végrehajtása (kielégítése) tekintetében.<sup>17</sup> Másrészt pedig annak egyúttal gátat szab, ezzel megteremtve az alaptörvényi követelményeknek való megfelelést. A Vht. tehát kimondja az arányosság és a fokozatosság elvét, és konkrét rendelkezéseket is meghatároz azok betartása végett.

Összegezve tehát elmondható, hogy dogmatikai szempontból az arányosság és a fokozatosság elve explicit módon jelenik meg a Vht.-ban. Nem megkérdőjelezhető módon az adós védelme olvasható ki a vonatkozó törvényi rendelkezésekből azzal, hogy a végrehajtást kérőnek a jogait arányos és megfontolt módon korlátozza a kielégítés elérésének tekintetében. Fontos, hogy az adós mindenkori fizetőképességének a megtartása is érvényesülni tud ezáltal.

### **3. Az arányosság és fokozatosság alapelvének érvényesülése az ingatlan-végrehajtás során**

Az ingatlan-végrehajtás mint vagyonelvonó cselekmény ultima ratio jelleggel alkalmazott végrehajtási cselekmény.<sup>18</sup> Ebből az állításból sok minden olvasható ki. Egyrésztől a jogalkotó kiemeli az ingatlan meghatározó szerepét az adós vagyontárgyai között azzal, hogy csak meghatározott feltételek mellett lehet a kielégítés tárgyává tenni. Másrészt pedig kifejezésre juttatja azt, hogy elsősorban az adós más vagyonelemeiből kell kielégíteni a hitelezőt. *Hogyan részletezhető ez dogmatikai szempontból?*

A Vht. következetesen fogalmaz. Mindenekelőtt az ingatlannal kapcsolatos végrehajtási cselekményt két mozzanatra kell bontani, jelesül a lefoglalásra és az értékesítésre. Ennek a jelentősége a követelés kielégítésének a biztosításában keresendő, egyszerűbben fogalmazva: az önálló bírósági végrehajtó az adós tulajdonában lévő ingatlant a törvény által meghatározott feltételek fennállása<sup>19</sup> esetén lefoglalhatja, így a követelés kielégítése – nagy valószínűséggel – fedezettebbé válik. Tehát egyfajta biztosítási szerepet tölt be a lefoglalás. Ez az a pont, amikor az arányosság és fokozatosság elve megjelenik, hiszen egyfelől a végrehajtást kérő szándéka is érvényesül, másfelől az adós nem lehetetlenül el a teljesítésben. Érdeemes azonban megjegyezni, hogy ez nem jelent teljes

---

<sup>17</sup> Vht. 8. § (1): A jogalkotó egyértelműen fogalmaz erre nézve: E törvény keretei között a végrehajtást kérő rendelkezésétől függ, hogy az adós milyen jellegű vagyontárgyából kívánja követelésének végrehajtását.

<sup>18</sup> Petkó Mihály (2017): A végrehajtás fokozatosságából eredő következtetések az ingatlan átvétel intézményével kapcsolatban. *Gazdaság és Jog*. 2017/6. sz. 16-19. 16.: „A hatályos szabályozás alapján az ingatlan átvétel csak végső megoldás lehet a végrehajtási eljárás során, abban az esetben kerülhet rá sor, ha más eljárási cselekmények nem vezettek eredményre. Mindez pedig a gyakorlatban azt jelenti, hogy az adós ellen a fokozatosság elvének alkalmazásával vezetett eljárás - mely gyakorlatilag univerzális végrehajtást jelent - végső eleme lehet az ingatlan végrehajtás.”

<sup>19</sup> Lásd: Vht. 138. §

immunitást az ingatlan-végrehajtásra nézve. *Hogyan jelenik meg ez a gyakorlatban?*

Ez is visszavezethető a Vht. 7. § rendelkezéseire kiemelve a következőt: *Ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható.*<sup>20</sup> Az idézett törvényszövegből kiemelném a 'ha előre látható', valamint a 'viszonylag rövidebb időn belül' részeket.

Úgy gondolom, hogy ez a két részlet két fontos dolgot ötvöz: az arányosság és fokozatosság elvének az érvényesülést a gyakorlatban, valamint az önálló bírósági végrehajtó tapasztalatát, önálló mérlegelési jogkörét. Mivel minden egyes ügy más és más, ezért nem feltétlen célszerű analóg módon eljárnia az önálló bírósági végrehajtónak. Éppen ezért úgy gondolom, hogy az alapelvek mellett a két kiemelt részlet súlyos szerephez jut azáltal, hogy az alapelvekre jellemző jogszabály értelemezést elősegítő, valamint joghézagpótló funkciót tulajdonképpen betölti. Az önálló mérlegelési jogkör lényegében ebben az esetben az eljárás menetét és lefolyását éppannyira tudja befolyásolni, mint a már részletezett arányosság és fokozatosság elve. Nem véletlen, hogy maga a kommentár is hasonló módon közelíti meg a ezt a felvetést: *A végrehajtó az, aki adott esetben mérlegeli, mi a "viszonylag rövidebb" és "aránytalanul hosszú" az expeditív, de mégis körültekintő eljárás lefolytatása érdekében.*<sup>21</sup>

\*\*\*

A téma körül járását követően, úgy gondolom, hogy megfelelő képet kapunk arra nézve, hogy a bírósági végrehajtási eljárásban is meghatározó, alkotmányos és garanciális jelentősége van az alapelveknek. Többek között a klasszikus alapelvek funkciók ellátását betöltik, sőt arra engednek következtetni a további idézett rendelkezések tartalmi, hogy rendszerszinten figyelhető meg ezen alapelvek érvényesülése.

Azt gondolom, hogy az ilyen jellegű jogalkotás kétélű kardként működik, ugyanis nincs egyszerű helyzetben a jogalkotó, amikor a strict törvényszöveg megalkotása mellett teret enged a gyakorlaton alapuló önálló mérlegelési jogkörnek. Ennek a szelepnek a kiengedéséhez további megelőző feltételek kellene, annak érdekében, hogy a visszaéléseket, nem megfelelő joggyakorlatot elkerülje a jogalkotó.

---

<sup>20</sup> Vht. 7. § (2)

<sup>21</sup> Lukács Tamás: Ingatlan-végrehajtás. In: Gelencsér Dániel – Udvarý Sándor (szerk.): *A bírósági végrehajtásról szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok kommentárja*. HVG-ORAC, Budapest, 2021., 527.

**Források jegyzéke:**

- Alkotmánybíróság 46/1991. (IX. 10.) számú határozata
- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény
- Lukács Tamás (2021): Ingatlan-végrehajtás. In: Gelencsér Dániel – Udvary Sándor (szerk.): *A bírósági végrehajtásról szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok kommentárja*. HVG-ORAC, Budapest, 2021., 527.
- Magyarország Alaptörvénye
- Petkó Mihály (2017): A végrehajtás fokozatosságából eredő következtetések az ingatlan árverés intézményével kapcsolatban. *Gazdaság és Jog*. 2017/6. sz. 16-19. 16.
- Pomeisl András (2021): *Alapvető rendelkezések*. In: Gelencsér Dániel – Udvary Sándor (szerk.): *A bírósági végrehajtásról szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok kommentárja*. HVG-ORAC, Budapest, 2021., 65.
- Rácz Attila (2002): Alkotmányos alapelvek és a bírósági szervezet vitakérdései. *Jogtudományi Közlöny*. 2002., 2002/9. sz., 373.
- Wopera Zsuzsa – Gyovai Márk (szerk.) (2019): *Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához*. Budapest: Wolters Kluwer Kft.