

# Az ingatlanárverés keretében történő tulajdonszerzésre irányadó eljáráshoz kapcsolódó tájékoztató a benyújtandó dokumentumokról

Hatályos: 2021.03.12-től

**I.** Az ingatlanárverés keretében, valamint az azon kívül történő értékesítés, tulajdonszerzés jogszabályban meghatározott (a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, továbbiakban: Vht.) folyamatával összhangban az alábbiakban kifejtjük az egyes eljárási pontokhoz kapcsolódóan a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Fundamenta) által elvárt, benyújtandó dokumentumok körét.

A jelen tájékoztató nem törekszik arra, hogy az ingatlanárverés keretében, vagy azon kívül történő tulajdonszerzéssel kapcsolatban támasztott jogszabályi követelményeket teljes egészében visszatükrözze, kizárólag ezen típusú tulajdonszerzések egyes eljárási pontjaiban kíván segítséget nyújtani, rögzítve, hogy esetleges egyedi tényállások elbírálása során elvárt dokumentumok jelen okiratban foglaltaktól eltérhetnek.

**II.** Az ingatlant – végrehajtási eljárás keretében – rendszerint árverésen kell értékesíteni.

Az árverésről a végrehajtó **árverési jegyzőkönyvet** készít, és ebben feltünteti:

- a felek és a jelen levő más érdekelték (a felek képviselői, ügygondnok, zárgondnok, tanú, az adóssal együtt lakó nagykorú családtag, stb.) nevét és lakóhelyét, valamint a végrehajtó és a jogi képviselő nevét és irodájának címét,
- az eljárás helyét és idejét,
- a végrehajtandó követelés jogcímét és összegét (tárgyát),
- a végrehajtást elrendelő bíróság (hatóság) megnevezését, továbbá a végrehajtható okirat megnevezését és ügyszámát,
- a végrehajtási cselekmény leírását,
- a felek és más érdekelték kérelmét és észrevételét,
- az elárverezett ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási adatait, lakott vagy beköltözhető állapotban történt értékesítését, a kikiáltási árat, azt, hogy a legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat összegére mely szabályok vonatkoztak (Vht. 147. §), és az árverési vételárat,
- az árverési vevő nevét, személyazonosító adatait, lakóhelyét, illetve székhelyét.

A végrehajtó az árverés befejezését követő 8 napon belül felhívja az árverési vevőt, hogy az **árverési jegyzőkönyv aláírása** céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

**II.1.** A végrehajtó az árverési jegyzőkönyv **aláírásával egyidejűleg** adhat **az árverési vevő részére halasztást – legfeljebb 2 hónapos időtartamra**, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi – a vételár megfizetésére.

**II.2.** Amennyiben **az árverési vevő nem kér halasztást, vagy arra a végrehajtó nem ad engedélyt, úgy az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától** – ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől – **számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára**; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

**A végrehajtó a teljes vételár megfizetése és az árveréstől számított 30 nap eltelte esetén rendeli el az árverési vevő tulajdonjogának bejegyeztetését, valamint az ingatlannak az árverési vevő**

**részére történő átadását, melyre nem kerülhet sor mindaddig, amíg az esetlegesen megtett árverési kifogást nem bírálták el.** A vételár megfizetése esetén az eljáró végrehajtó, az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályi előírásoknak megfelelően, valamint a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I.17.) IM rendelet rendelkezéseiben meghatározott formában kiállított jegyzőkönyvet nyújt be az illetékes földhivatalhoz, valamint juttat el az árverési vevő részére. Ezen okirat ilyen formában történő benyújtását a Fundamenta nem követeli meg.

Rögzítjük, hogy a hitelkérelemmel együtt – **a bírálathoz** – az alábbi dokumentumokat szükséges benyújtani:

- **Árverési jegyzőkönyv végrehajtó által kiadott hitelesített másolatát** (a „másolat hitelül” záradékkal, aláírással és a végrehajtó bélyegzőjének lenyomatával ellátva), mely áthúzást és egyéb olyan módosítást, mely a jegyzőkönyv olvashatóságát akadályozná, nem tartalmaz.
- **Amennyiben a kifizetési határidőt meghosszabbították, a végrehajtó által kiállított igazolást** (vagy a jegyzőkönyvben, vagy attól eltérő okiratban foglaltan) a kifizetési határidő meghosszabbításáról.

A kölcsönszerződés szerinti összeg **kifizetéséhez** szükséges további dokumentum:

- **A végrehajtó nyilatkozata a vételár kifizetési számlaszámáról** (amennyiben azt az árverési jegyzőkönyv nem tartalmazza).

**III.** Az árverési jegyzőkönyv másolatát **kézbesíteni kell** a feleknek és azoknak, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van. Ha az árverési vevő **a teljes vételárat kifizette**, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az **árverési jegyzőkönyv másolatát**:

- a) az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából,
- b) az ingatlanügyi hatóság részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzése céljából.

Ennek megfelelően a végrehajtó a teljes vételár megfizetése és az árveréstől számított 30 nap eltelte esetén rendeli el az árverési vevő tulajdonjogának bejegyeztetését, az ingatlanra az árverési vevő részére történő átadását; ezekre nem kerülhet sor mindaddig, amíg az árverési kifogást még nem bírálták el.

**Utólagosan, a végrehajtói letéti számláról történő kifizetéssel egyidejűleg** a Fundamenta részére benyújtandó dokumentum:

- **Végleges tulajdonjog bejegyzést valamint a terhek törlését igazoló földhivatali határozat benyújtása; vagy** eredeti, hiteles, tehermentes **tulajdoni lap** benyújtása, vevő végleges tulajdonjog bejegyzésével.

**IV.** A végrehajtás alá vont ingatlan **árverésen kívül, az árverési vétel hatályával is eladható** a felek által meghatározott vevőnek, az általuk megállapított becsértéken, ha a felek – vagy ha a követelés megtérül a vételárból, az adós – így rendelkeztek.

Az árverésen kívüli eladás főszabálya szerint az **árverés megkezdéséig** lehetséges. Ha tettek érvényes vételi ajánlatot az ingatlanra, úgy az eladásra csak ennél magasabb áron van lehetőség, mivel a végrehajtás célja a követelés minél nagyobb arányú megtérülése. Ha az ingatlanra vonatkozólag más érdekeltnek az ingatlannyilvántartásba bejegyzett joga van (törvényben meghatározott kivétellel), az árverésen kívüli eladáshoz az ő beleegyezése szükséges.

Árverésen kívüli eladás esetén az erről szóló **jegyzőkönyvre** megfelelően alkalmazni kell az árverési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat.

**Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy a fent megjelölt bírálati, valamint kifizetési feltételek tájékoztató jellegűek, a Fundamenta azoktól eltérő tartalmú egyéb dokumentumok bekérésére is jogosult.**