



Pázmány Law Working Papers
2025/7

Darai Péter

**Az ingatlan becsérték
megállapításának és utólagos
korrekciójának kérdései az
adóvégrehajtásban**

Pázmány Péter Katolikus Egyetem
Pázmány Péter Catholic University Budapest
<http://jak.ppke.hu>
<http://www.plwp.eu/>
ISSN: 2062-9648

Darai Péter:* Az ingatlan becsérték megállapításának és utólagos korrekciójának kérdései az adóvégrehajtásban

Bevezetés

„A végrehajtás foganatosítása egyet jelent az állami kényszer tényleges alkalmazásával, e kényszert a végrehajtási eljárás sajátos szereplőjének, a bírósági végrehajtónak az eljárása testesíti meg. Az állami kényszer elsősorban vagyoni jellegű hátrány, amelyet a végrehajtás foganatosításának szakaszában a bírósági végrehajtó alkalmazhat. A végrehajtás foganatosítása konkrét végrehajtási cselekmények útján 'elevenedik meg', amelyek az eljárásjogi szabályok helytelen alkalmazása folytán törvénynek nem megfelelő állapotot idézhetnek elő.”¹ Hivatkozott gondolatok szignifikánsan jellemzik a bírósági végrehajtási eljárás immanens tartalmát, amely – a normakörnyezet sajátosságaiból adódó eltérésekkel ugyan, de – az adóeljárás befejező szakaszára, az adóvégrehajtásra is érvényes. Utóbbi az adótartozás önkéntes megfizetésének elmaradása miatt induló kényszerítő eljárás, amely a költségvetési érdekek védelmére nem csupán lehetőség, hanem egyszersmind kötelezettség is az állami adóhatóság számára.²

Az adóvégrehajtás alkalmával kogens sorrend az egyes intézkedések (pénzforgalmi végrehajtás, ingóvégrehajtás, ingatlanvégrehajtás) esetén főszabály szerint – az Avt. 5-6. §-ainak érvényre juttatását feltételezve – nincsen; mind az ingó-, mind az ingatlanfogalás foganatosítására már a végrehajtási eljárás megindításával egyidejűleg vagy azt követően bármikor sor kerülhet [Avt. 43. § (1) bekezdése, Avt. 51. §-a]. Ellenben vezérlőelvnek tekinthető a szisztéma, mely az Avt., illetve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) rendszerében³ rögzíti a fokozatosság és arányosság elvének megfelelő eljárást, amikor a foglалás – de még inkább a kényszerértékesítés – menetében rögzíti a cselekmények foganatosítási korlátait.⁴

Az ingóvégrehajtást két szakaszra bonthatjuk. Eszerint az adós ingóságainak foglалás alá vonása az első lépcső (a becsérték meghatározása azért nem képez külön szakaszt, mert főszabály szerint a foglалás alá vonással egy időben kerül rá sor), míg a második szakasz a lefoglalt vagyonelemek értékesítése. Lényegében ugyanez mondható el az ingatlanvagyonra is. A különbség annyi, hogy egyrészt itt a becsérték megállapítása nem a foglалáshoz, hanem a kényszerértékesítéshez kötődik – mint önálló végrehajtási cselekmény –, ez a mozzanat elengedhetetlen az árverés kitűzéséhez. Másrészt pedig az Avt. 59. § (1) bekezdése szerint a lefoglalt ingatlant csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés egyéb végrehajtási cselekmény foganatosítása útján nem vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva térülne meg. Ezen jogszabályhely (2) bekezdése pedig azt írja elő, hogy ha az adóhatóság ingófoglалást és ingatlan-végrehajtást is foganatosított, az ingatlan értékesítése iránt akkor intézkedhet, ha az

* Darai Péter, kamarai jogtanácsos; vendégelőadó, ME BTK ATTI

¹ Juhász Eszter: *A végrehajtási kifogás új szabályainak margójára*. In: Jog-Állam-Politika 2012/3. szám, 131-142. o., 131. o.

² Az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (a továbbiakban: Avt.) 1. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint e törvényt kell alkalmazni az állami adó- és vámhatóság, valamint az önkormányzati adóhatóság által (a továbbiakban együtt: adóhatóság) megállapított, nyilvántartott, törvényen vagy önkormányzati rendeleten alapuló fizetési kötelezettségek végrehajtása során. Az adóhatóság alatt így önkormányzati adóhatóságot is érteni kell.

³ Az Avt. 3. §-a kimondja, hogy e törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.) és az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény eltérő rendelkezése hiányában az adóhatóság által foganatosított végrehajtási eljárásban – e törvénnyel összhangban – a Vht. szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy a Vht. 9. §-ában és 82/A. § (5) bekezdésében foglalt alkalmazásának nincs helye.

⁴ Általánosságban a fokozatosság elvének az értékesítéskor és nem a foglалáskor kell megvalósulnia az eljárás során; az arányosság elve szerint a végrehajtási módnak igazodnia kell a követelés nagyságához.

ingóság értékesítése eredménytelen volt, vagy a lefoglalt ingóságok értékesítéséből a tartozás előreláthatóan nem egyenlíthető ki, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak az adóhatósággal való közlésétől számított 45 nap vagy az ingatlan fekvése szerinti jegyző Vht. szerinti tájékoztatásának kézbesítésétől számított 60 nap már eltelt.⁵ Az Avt. 6. §-a szerinti alapelv értelmében ha más kényszercselekményekből (inkasszó, követelésfoglalás, ingóvégrehajtás) a tartozás várhatóan rövid időn belül térül, akkor nem is indokolt az ingatlanvégrehajtás elrendelése. Mindezt másképp megfogalmazva egy ingatlan lefoglalása – önmagában – nem jelent szükségképp értékesítési kényszert, az adóhatóságnak az egyéb tervülésekre – inkasszó, jövedelemletiltás, ingóárverés, stb. – figyelemmel mérlegelési joga van. A fedezetbiztosításkor arra is ügyelni kell, hogy az értékére tekintettel nagyobb tervülés – legalábbis elvi szinten – jórészt az ingatlanvagyonból várható; ennek ellenpólusaként az adósi garanciák érvényesüléséhez a törvény mindaddig védi az ingatlantulajdont, amíg más cselekményekkel a követelés tervülése biztosítható.

I. Néhány gondolat a fedezeti elvről

Egy ingatlan adott időben többféle értékkel rendelkezhet: piaci érték, tőkeérték, biztosítási érték, hitelbiztosítási érték, kényszereladási érték. Az ingatlanértékelés célja elsődlegesen az ingatlan piaci értékének a „becslése”⁶, ez irányadó az adóvégrehajtásra is. Az Alkotmánybíróság többször hangsúlyozta, hogy a tulajdonjog valamely tartalmi elemének korlátozása akkor alkotmányellenes, amennyiben az nem elkerülhetetlen, kényszerítő ok nélkül történik. Előfordulhatnak olyan esetek is, amikor a korlátozás súlya az elérni kívánt célhoz viszonyítottan már aránytalan⁷; mindez – kellő gondosság mellett lefolytatott eljárási cselekmények hiányában – realizálódhat az adóvégrehajtás során is. Alapfeltevés: a becsérték és a fedezeti elv között szoros – mi több, véleményem szerint szükségszerű – kapcsolat lelhető fel. Magam sem vitatom azt, hogy a fedezet inkább közgazdasági fogalomnak tekinthető szemben a becsérték jogi definíciójával, a kettő nem függetleníthető azon – bár helytálló – érvelés alapján, mely szerint a kényszerértékesítés mechanizmusa a normál piaci viszonyoktól merőben eltérő. A foglalás sorrendjét, illetve mértékét a fedezeti elv érvényre juttatása határozza meg, amely a kényszerértékesítés specialitásai okán a becsérték valós forgalmi értékhez történő közelítését igényli.

A végrehajtási eljárás szabályozása tehát többirányú, különös figyelemmel arra, hogy a hitelező érdekeit, valamint az adós méltányolható érdekeit és alapvető jogainak védelmét egyaránt szem előtt kell tartani. Előbbi védelméből kifolyólag a végrehajtás során elsődlegesen az adós vagyoni jogainak korlátozása – tulajdonjog korlátozás, teljes elvonás – történik, a végrehajtási kényszer arányos és fokozatos alkalmazása mellett. Ugyanakkor tekintettel kell lenni a végrehajtást kérő rendelkezési jogára is, miszerint a törvény keretei között a végrehajtást kérő rendelkezésétől függ, hogy az adós milyen jellegű vagyontárgyából kívánja követelésének végrehajtását, de a bírósági végrehajtási eljárás folyamán a bíróság a végrehajtási kényszer

⁵ Tehát mind az ingó-, mind az ingatlanfoglalásra igaz, hogy a foglalási és az értékesítési időpont egymástól élesen elkülönül; utóbbi nem szükségképpen, hiszen a kényszerértékesítés folyamatát – általánosságban a végrehajtást – az eljárás alatt esetlegesen bekövetkező események megszakíthatják.

⁶ *Tóth Csaba: Az összehasonlító és a hedonikus ingatlanértékelési módszer bemutatása.* In: *Tér-Gazdaság-Ember* 2019/2-3. szám, 163-179. o.; 164. o.

⁷ 7/1991. (II.28.) AB határozat, ABH 1991, 26; 11/1993. (II.27.) AB határozat, ABH 1993, 109, 110; 49/2007. (VII.3.) AB határozat, ABH 2007, 967, 976.

arányos, illetőleg fokozatos alkalmazása céljából a végrehajtást kérő rendelkezésétől az adós érdekében eltérhet (Vht. 8. §-a).⁸

Jóllehet a végrehajtási cselekmények sorrendjét, időpontját az adóhatóság e törvény által szabott keretek között maga határozza meg; a végrehajtási cselekmények közül azokat kell foganatosítani, amelyekkel a leghatékonyabban érhető el a végrehajtás célja, ugyanakkor az adósra nézve – az arányosság elvének figyelembevételével – a legkisebb mértékű korlátozással jár [Avt. 5-6. §-ai]. A jogszabály kiemelt jelentőséget tulajdonít az arányosság és fokozatosság elvének. Ezt másképpen megfogalmazva: valóban a szükséges mértékű hatósági kényszer kerüljön csak alkalmazásra és az a kisebb hátránytól haladjon a „komolyabb” cselekmény irányába.⁹ Ellenben – és a kérdéskör neuralgikus pontja is elsősorban itt keresendő – a gyakorlati szempontok figyelembevétele legalább ennyire szükségelteti az eljárás gyors lefolytatását, mely jellemzően akkor ütökzik ki, amikor még alappal feltételezhető, hogy az adós vagyona – legalábbis részben – a tartozás fedezetül szolgálhat. Kijelenthető, hogy a párhuzamos végrehajtási cselekményeket az eredménycentrikusság, illetőleg a hátralék összege egyes esetekben igazolja. Az adóvégrehajtásban elsősorban a gyorsaságnak – a minél hamarabb történő térülésnek – kell érvényesülnie, hiszen egyrészt a költségvetés érdekei ezt a célt igénylik, másrészt elkerülendő, hogy az adós hosszú, bizonytalan ideig álljon a végrehajtás fenyegetettsége és az eljárás hatálya alatt. Végül a kérdést pragmatikusan megközelítve az egyes végrehajtási cselekmények „halmozódása” az adósra is különös pressziót jelenthet és akár a tartozás teljes összegének megfizetésére is ösztönzőleg hathat. A gyakorlatban az adótartozás megfizetésének elmaradása ugyanis nem feltétlenül a teljesítésre való képtelenségre, hanem a teljesítésre való hajlandóság hiányára is visszavezethető. Ezt az is mutatja, hogy sokszor a térülést már az első végrehajtási cselekmény – a bankszámlavégrehajtás – eredményezi, így maga az eljárás is gyorsan, akár napokon belül eredményesen lezárul.

A fedezeti elv definícióját az alapelvek között nem találjuk meg; ezzel sem az Avt., sem pedig a Vht. nem foglalkozik. Az Avt., valamint a Vht. is több alkalommal használja a „fedezet” kifejezést, ugyanakkor arra sohasem önállóan, hanem más jogintézménnyel összefüggésben kerül sor. Nagyon leegyszerűsítve azt mondhatjuk, hogy a fedezet lényegében a végrehajtandó követelés összege [Avt. 8. § (2) bekezdésének c) pontja, mint a jegyzőkönyv kötelező tartalmi eleme]; de legalábbis a követelés összegéhez mindenképpen igazodik (ha a fedezet a követelés összegével volna egyenlő, akkor forintra pontosan csak a követelés összegéig lehetne foglalást foganatosítani). A fedezet jelentőségét leginkább a Vht. 87. § (2) bekezdésének az előírásából ismerhetjük meg. Ezek szerint a végrehajtó a foglalást addig folytatja, amíg a követelés – járulékaival együtt, ideértve az eljárás befejezéséig előreláthatóan felmerülő végrehajtási költséget – nincs teljesen fedezve. A fedezet jelentése tehát ebben a formában a kielégítési alap létrehozása. E körben pedig nincsen – és nem is lehet – jelentősége annak, hogy egyrészt az adott vagyoni elemet később ténylegesen is a hitelezői követelések kiegyenlítésére fordítják-e, vagy sem; másrészt a végrehajtással érintett vagyon mikor, milyen körülmények között és ami korántsem elhanyagolható, milyen értéken kerül majd értékesítésre. Röviden fentieket akként összegezhethetjük, hogy az az elsődleges szempont a kielégítési alap létrehozásánál, hogy az mindenképpen érje el a végrehajtandó követelés értékét. A másodlagos szempont viszont, hogy erre akkor nyílhat mód, ha az – legalábbis nominális szinten – leképezi a végrehajtással érintett vagyoni elemek összevont becsértékének egyenlegét. Így ebben a megközelítésben a fedezeti érték a becsértékek összegét jelenti, függetlenül attól, hogy utóbbira ténylegesen

⁸ Az adóvégrehajtás sajátosságaiból adódóan az adóhatóság eljárásjogi pozíciója kettős: végrehajtóként és végrehajtást kérőként (vagyis hitelezőként) is eljár.

⁹ 539/D/2005. AB határozat, ABK 2008, május, 773, 776.

milyen körülmények bírnak ráhatással, ideértve a „nem normál” vagyon lefoglalására irányadó speciális szabályokat, esetleges végrehajtási megszorításokat.¹⁰

A becsérték tehát a következő sarokkő a fedezeti érték meghatározásához. Az adóvégrehajtónak olyan becsértéket kell kalkulálnia, mely – legalábbis elméleti szinten – a későbbiekben lehetővé teszi a követelés teljes kielégítését (nincsen „alulfoglalás”), az adósnak a legkevesebb sérelmet okozza, illetőleg a tartozáshoz mérten az arányosság követelményével (nincsen „túlfoglalás”)¹¹ is összhangban áll. A végrehajtónak addig kell foglalnia, amíg elegendő fedezetet nem teremt a teljes tartozás kiegyenlítéséhez. A követelés érvényesítéséhez így olyan eszközt kell választani, mely az adós vagyoni viszonyait a behajtáshoz szükséges mértékben érinti; az állami kényszer elsődlegesen az adós vagyoni jogait korlátozza, csak kivételesen érintheti a személyiségi jogait. A végrehajtás ugyanis az igény állapotába került, a sértett alanyi jog állami kényszerrel való érvényre juttatása.¹²

A fedezeti érték tehát lényegében azt jelenti, hogy az adóhatóság egy később bekövetkezendő – jellemzően a legrosszabb – értékesítési forgatókönyvvel előre kalkulál egy térülési rátát (melynek egyik fő kiindulópontja a majd ismertetésre kerülő becsérték leszállításának a lehetősége), majd ezt összeveti a végrehajtandó követelés értékével olyképpen, hogy a fedezet értéke az utóbbit meghaladja, de mindenképpen elérje. Az adóhatóság – a becsérték megállapításával szemben, ahol sokkal inkább előtérbe kerülnek a gyakorlati szempontok és a kényszerértékesítések tapasztalatai, mint standardok – elsődlegesen elvi oldalról vizsgálja a térülés jövőbeli lehetőségét, egyszerűsítve arra a kérdésre, hogy a folyamatban mindenképp legyen olyan vagyoni elem, amelynek az értéke a követelés számszerűsített értékével szembeállítható. Ez pedig azt is jelenti, hogy jóllehet az egyes vagyoni elemek becsértéke az eljárás során változhat, a fedezet értékével ellenben az eljárás során az adóhatóságnak mindig tisztában kell lennie annak biztosítása érdekében, hogy a már hivatkozott szükséges és arányos végrehajtás elve a lehetőségekhez képest ne sérüljön. A fedezet e tekintetben egy meglévő vagyoni értéket jelent, amellyel a követelés ellentételezhető; maga a foglalás pedig – mint biztosítéki jog – garantálja a követelés térülését arra figyelemmel, hogy az adós nem tett eleget az adójogviszonyból eredő kötelezettségének. Mindezen megjegyzések korántsem lényegtelenek; ezek mutatnak rá arra, hogy a fedezet és a fedezeti érték nem önmagában, hanem csak a követelés, becsérték és értékesítési vételár relációjában értelmezhető.

II. Az ingatlan becsértékének megállapítása

Amellett, hogy egyéb vagyontárgyak lefoglalása is kihatással lehet az adós anyagi viszonyaira, a tulajdonjog körébe tartozó dolgok közül jellemzően az ingatlan képviseli a legnagyobb értéket. Minderre tekintettel a jogalkotó az ingatlan becsértékének minél pontosabb – értsd: a valós értéket tükröző – megállapítása érdekében az adóst érintően erősebb garanciákat érvényesít, ennek okán a becsérték meghatározására irányuló eljárás is kötöttebb. A foglalást követően ugyanis a végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt¹³ is figyelembe véve vagy – bármelyik fél erre irányuló kérelmére –

¹⁰ Arany, platina, ezüst, továbbá fizetőeszköz lefoglalása [Vht. 98. §-a]; arany vagy platina felhasználásával készült tárgy, drágakő, vagy nyomdai úton előállított értékpapír lefoglalása [Vht. 99. § (1) bekezdése]; készpénz lefoglalása [Vht. 100. §-a], üzletrészfoglalás [Vht. 101. § (1)-(2) bekezdései], követelés lefoglalása [Vht. 110-113. §-ai].

¹¹ Mikó Gergely ezt „felülfoglalásnak” nevezi. *Mikó Gergely: Ingatlan-végrehajtás a bírói gyakorlatban.* In: *Gazdaság és jog* 2012/7-8. szám, 28-37. o., 28. o.

¹² Avt. 35. § (2) bekezdése; 1252/B/2010. AB határozat, ABH 2011, 2284.

¹³ Az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított adó- és értékbizonyítvány tartalmazza az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait, az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá az ingatlannak az adott időpontban fennálló forgalmi értékét. Az adó- és értékbizonyítvány

igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére. Az adó- és értékbizonyítványnak, illetőleg az igazságügyi szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell azt, hogy az ingatlan lakóingatlannak minősül-e [Vht. 140. § (1) bekezdése]. A jogszabályhely azon fordulatával, hogy a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve kell megállapítani a becsértéket, arra utal – legalábbis közvetve –, hogy ilyen esetben további eljárási cselekmények lefolytatására is szükség van. Ez jellemzően a végrehajtással érintett ingatlan jegyzőkönyvezett helyszíni bejárása, külső- és belső állapotfelmérése, mindezeken túlmenően az adóhatóságnak – elsősorban az általa meghatározni kívánt becsérték valódiságának kontrollja céljából – módjában áll a saját nyilvántartása adatainak felhasználása. Az adóhatóság a végrehajtással érintett ingatlannal azonos rendeltetésű ingatlanok vagyonszerzési adataiból – a tulajdonosok személyének megállapítására alkalmatlan módon – változó mennyiségben, az idő- és térbeli szűkítéseket elvégezve von az elemzésének körébe ingatlanokat és a becsérték meghatározása szempontjából releváns paramétereit (műszaki állapot, funkcionális használat, földrajzi és területi elhelyezkedés, közművesítettség, infrastruktúra, épület-energetikai tulajdonság, esztétika, stb.) az adó- és értékbizonyítványban foglalt értékek ellenőrzése során mérlegeli, figyelembe véve az egyes értékcsökkentő, vagy növelő tényezőket is.¹⁴

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására az irányadó gyakorlat három metódust ismer. A legegyszerűbb forma a piaci összehasonlító adatelemzés; ez konkrét adásvételi szerződésekben feltüntetett vételárak összemérését jelenti, figyelemmel az ingatlanok hasonló, vagy azonos fizikai tulajdonságaira. Ez esetben az ingatlan és a felépítmény értékelése együtt történik, azokat egységes egészként kell figyelembe venni. A költségalapú (vagy nettó pótlási) módszert jellemzően speciális rendeltetésű ingatlanoknál¹⁵ alkalmazzák. Ezen értékelés az újraelőállítási költségét veszi kiindulási alapként, majd – figyelembe véve a rendeltetészerű használatot elősegítő karbantartásokat is – csökkenti a műszaki (fizikai), a funkcionális, illetve a gazdasági amortizáció értékével, ugyanakkor értéknövelő tényezőként veszi figyelembe a felépítményhez tartozó földterület értékét. Végezetül a hozamszámításon (vagy hozadéki értékelésen) alapuló módszer az ingatlannal elérhető jövőbeli hasznok és kiadások különbözetét nettó jövedelemként képezi le és ez adja az ingatlan piaci értékét, elsődlegesen a hasznosítás lehetséges alternatíváira fókuszálva, kielemezve a jövőbeli gazdasági-pénzügyi kockázatokat is. Nem kizárt az egyik módszer alkalmazása mellett a másik két metódus kontrollként történő használata, mint ahogyan lehetőség van a három módszer által meghatározott forgalmi értékek akár súlyozott átlagának képzésére is.¹⁶

Előrebocsátva azt, hogy az Itv. hatálya nem terjed ki az adóvégrehajtásra, megállapítható, hogy az igazságügyi szakértők által alkalmazott szakmai becslési módszer és az adóhatóság

kiállítására irányuló eljárásban az ügyintézési határidő 8 nap [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 101. §-a]. Az adó- és értékbizonyítvány hatósági bizonyítvány, az közokiratnak minősül.

¹⁴ Ez az időintervallum jellemzően 2 év.

¹⁵ Olyan ingatlanok, melyek méretük, földrajzi elhelyezkedésük, adott gazdasági szektorbeli sajátosságuk stb. miatt más ingatlannal nem hasonlíthatók össze, vagy az összehasonlítás az értékelni kívánt ingatlan piaci értéke kapcsán egyértelmű torzulást okozna.

¹⁶ Az európai értékelési szabványok (European Valuation Standards, EVS) az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja (The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA) által kimunkált szabványgyűjtemény. Ezt a TEGoVA időről időre kiegészíti és aktualizálja; a jelenleg a legutolsó kiadása az EVS 2016. Az EVS az értékelési módszertanok egyikét sem teszi kötelezővé és – feltéve, hogy a nemzeti jogszabály másképpen nem rendelkezik – az értékbecslő szakmai megítélésére bízta az alkalmazandó módszer kiválasztását, habár rögzíti, hogy a módszernek igazodnia kell az ingatlan természetéhez, az értékbecslés összefüggéseire és céljához.

által követett metodika merően eltérő. A szakértő az adott értékelési módszert belátása szerint – a szakma keretei között – szabadon választja meg, míg az adóhatóság – az adó- és értékbizonyítványban foglaltakból kiindulva – a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést preferálja.¹⁷ Az kétségtelen, hogy az adó- és értékbizonyítvány szerinti és az összehasonlító forgalmi érték adatokat kontrollként felhasználó értékelés minimalizálja az eljárás költségeit, viszont az adó- és értékbizonyítványban feltüntetett forgalmi érték a helyi települési szabályzat sajátosságait prezentálva egy mechanikus, kvázi Ft/nm² fajlagos érték meghatározáson nyugszik. Ez önmagában aggályt ébreszt abban, hogy alkalmasnak tűnik-e arra, hogy a forgalmi értékről – az árverési vételár értékbecsítő tényezőit figyelembe véve – akár becserk szintjén is valós képet adjon. Másrészt problematikus az is, hogy a szakértők által alkalmazott értékelési módozatok és szempontok az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során a piaci viszonyoknak megfelelő „átlagos” környezetet feltételeznek. Az EVS értelmezésében ugyanis a piaci érték az az ár, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesítési hajlandóságot mutató eladója és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékesítés időpontjában fennáll, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést és az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvétel lebonyolításához.

Ennek az adóhatóság részéről a becserk meghatározása történő gyakorlati alkalmazhatósága – a kényszerértékesítések sajátos mechanizmusa miatt – eleve kockázatot hordoz magában. Nehezen vitatható ugyanis az a megállapítás, hogy a szabadpiaci forgalmi érték és a becserk egymással nem szinonim fogalmak. Előbbi „idealizált” ár, amennyiért valóságos („steril”) piaci környezetben – feltételezve az eladási, valamint vételi hajlandóságot, a kényszermentességet, az eladási szándék meghirdetésének nyilvánosságát, az adásvétel lebonyolítására nyitva álló időtartam észszerűségét, stb., tehát összefoglalva mindazokat, amik az EVS szerinti piaci érték fogalom immanens tartalmát adják – a vagyontárgy adásvételére független felek között sor kerülhetne. Az Alkotmánybíróság megfogalmazásában „A forgalmi érték tehát a piac által elfogadott érték, általánosan bevett és elfogadott polgári jogi fogalom, ami elvileg egy dolog értékét (előnyös és hátrányos tulajdonságait) komplex módon értékeli a kereslet és kínálat összefüggésében.”¹⁸ Így vélekedik a judikatúra is; egy ingatlan, vagy más dolog forgalmi értéke az a vételár, amely átruházás alkalmával a kereslet és kínálat alakulásától függően elérhető, avagy elérhető lenne.¹⁹ Az adóvégrehajtás során ugyanakkor – ami az eljárás lényegi sajátossága – a vagyoni elemeket nem valós forgalmi értékükön, hanem az árveréskor elérhető legmagasabb áron, az aktuális keresleti-kínálati viszonyok között értékesítik. A kényszerértékesítés ugyanis – mivel a felek közötti érdekazonosságot és főképp az értékesítés központi elemét képező értékconszenzust nélkülözi – nem a normál értékesítési piacra jellemző körülményeket mutatja, a kényszereljárások piaca messze áll a közgazdasági értelemben vett

¹⁷ Az Itv. 69. § (3) bekezdése azt rögzíti, hogy az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékadatok hiányában – más érték meghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés, stb.) is alkalmazhat. A becserk elsődleges célja, hogy reális forgalmi értéket mutasson, természetesen a kényszerértékesítés sajátosságainak figyelembevételével.

¹⁸ 16/2017. (VII.10.) AB határozat, Indokolás [27].

¹⁹ Legf. Bír. (Kúria) Pf.II.22.969/1997., Pf.II.22.077/1999., Pf.II.25.352/2001. Ezen témában a 64/1993. (XII.22.) AB határozat (ABH 1993, 373, 381-383) úgy érvelt, hogy a tulajdonjogba beletartozik az értékgarancia, a forgalmi érték kvázi „állandósága”. A piaci értékhez elválaszthatatlanul kötődik maga a tulajdonjog; ebben a megközelítésben pedig a tulajdonjog ellenértékének csak és kizárólag a piaci érték feleltethető meg.

„tökéletes piactól”, és olyan törvényszerűségek jellemzik, amelyek önmagukban drasztikus mértékben torzítják az ideális körülmények között elérhető – reális – árat.²⁰

A felek szemben álló érdekei miatt az összhang kialakítása a becsérték tekintetében emiatt nem könnyű. Nyilván a végrehajtást kérő adóhatóság minél előbb szeretne hozzájutni a követeléséhez. A becsérték túl magas összegben történő megállapítása ellenben riasztóan hathat az árverésen résztvevő potenciális vevőkre, az árverés eredménytelen lesz, ami egyrészt az eljárás további elhúzódásához, másrészt – mivel a fennálló követelés sem térült meg – az adós terhére ismételten végrehajtási cselekmények foganatosításához vezet. Másik oldalról megvizsgálva a becsérték túl alacsony összegben történő rögzítése sértheti mind a két fél érdekeit; előfordulhat, hogy a vagyoni elem vételára nem fedezi a tartozás teljes összegét, ezért az adóhatóság követelése nem, vagy nem teljesen térül meg²¹, úgy, hogy a rendelkezésre álló tényleges fedezeti érték lecsökken, ami – a magasabb becsértéknél már említettekhez hasonlóan – azt eredményezi, hogy a fedezeti körbe további vagyonelemeket vonjanak be. Végül arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az adóhatóság – mint általános végrehajtási hatóság – nem pusztán a saját követelésének behajtására foganatosít intézkedéseket, hanem más fizetési kötelezettségek beszedésére is eljár (Avt. 1. §-a). Ez pedig azt is jelenti, hogy az eljárása a behajtás feltételeinek fennállása esetén kötelezettség, emiatt nincs mód várni sem az adós fizetési képességének esetleges jövőbeli javulására, sem a kényszerértékesítés feltételeinek kedvezőbbé fordulására. Csupán első olvasatra és általánosságban helytálló tehát az a kijelentés, hogy a magas becsérték szolgálja a követelés teljes megtérülését, szükséges további szempontok megjelenítése is.

III. Lakott, vagy beköltözhető?

Néhány gondolat erejéig indokolt visszakanyarodni a becsérték lakott, illetőleg beköltözhető értékének a kérdéséhez. A szabályrendszer a beköltözhető értéken történő értékesítésre apellál, ami több szempontból is logikus. Egyrészt a beköltözhető érték nagyobb, a fennálló kötelezettségek teljesítésére ennek okán nagyobb összeg fordítható, vagyis a teljes térülés biztosítottabbá válik. Másrészt a beköltözhető ingatlan értékesítése és tulajdonba adása tisztább, egyértelműbb vagyoni állapotot eredményez az értékesítés után.²² A beköltözhető állapotban való értékesítés a tényleges jogi helyzet megerősítése, hogy az értékesítés után az adósnak nincs érvényes jogcíme az ingatlan használatára, a vele lakókkal együtt köteles az ingatlant elhagyni; ha ezt elmulasztja, a kiköltözés ezen végrehajtási eljárás keretében kikényszeríthető a Vht. 154/A. §-ában foglaltak alapján.²³

Az Avt. 83. § (1) bekezdése értelmében a lakóingatlant – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – beköltözhető állapotban kell értékesíteni. Fenti jogszabályhely (2) bekezdése szerint lakottan kell árverezni az ingatlant, ha a) abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, b) abban törvényen alapuló

²⁰ Kapa Mátyás: *A kényszerértékesítések jellemző sajátosságai*. In: Polgári Szemle 2015/1-3. szám, 222-231. o. http://epa.oszk.hu/00800/00890/00060/EPA00890_polgari_szemle_2015_1-3_666.htm

(letöltve: 2025.02.01.)

²¹ 3161/2023. (IV.6.) AB határozat, Indokolás [42].

²² dr. Pataki János István: *Fordulópontok a bírósági végrehajtás rendszerében Magyarországon*. PhD értekezés. Károli Gáspár Református Egyetem Állam-és Jogtudományi Kar Doktori Iskola. Budapest, 2016., 133. o.

²³ Boldizsárné dr. Varjú Eleonóra: *Az ingatlan-végrehajtás a bírói gyakorlat tükrében*. 24. o.

<https://www.jogiforum.hu/publikacio/2018/03/27/az-ingatlan-vegrehajtas-a-biroi-gyakorlat-tukreben/>

(letöltve: 2025.02.19.)

haszonélvezeti jog jogosultja lakik, abban az esetben is, ha a haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve, c) osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén, ha abban nem adós személy is tulajdonostárs, kivéve, ha a tulajdonostársak ingatlan használatra vonatkozó megállapodása vagy bíróság határozata alapján az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlan vagy épületrésztől elkülönülten használható ingatlan vagy épületrész használatára jogosult, vagy d) abban az adós egyenes ági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, továbbá az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle szerezte meg. Másként megfogalmazva ez azt jelenti, hogy az ingatlant lakottan – mely az Avt. fenti rendelkezésének lényegét tekintve jogkérdés – csak akkor lehet értékesíteni, ha az adóson kívül más személy (is) lakja, adós oldaláról az ingatlan – az ottlakottság ténye ellenére – jogi szempontból beköltözhetőnek minősül.

Az árverési hirdetemnyre vonatkozó jogi előírások betartása a későbbi sikeres értékesítésre jelentős kihatással van, ugyanis a lehetséges árverési vevők csak a hirdetemny útján szerezhetnek széles körben tudomást a kényszerértékesítés kiírásáról, az árveréssel kapcsolatos időkorlátok meghatározásáról és az értékesíteni kívánt ingatlan tulajdonságait is a hirdetemny útján ismerhetik meg, ennek okán tehát a hirdetemny kötelező – egyszersmind taxatív – tartalmi elemeiből válnak egyértelművé az árverés paraméterei (hely, idő, becsérték, licitküszöb). Az árverési hirdetemny kényszerértékesítés alkalmával betöltött központi szerepét a kúriai joggyakorlat is egyértelművé teszi. Az árverési hirdetemnynek az értékesíteni kívánt vagyoni elemre vonatkozóan olyan körben kell – valós – tájékoztatást tartalmaznia, hogy az érdeklődést felkeltse, a jóhiszemű, megfontolt, illetve megfelelő ellenértékkel rendelkezőket tisztességes üzleti ajánlat megtételére készítse. Ennek okán a törvényben meghatározott rendelkezések a végrehajtási eljárás tisztaságát hivatottak elősegíteni, meggátolva annak jogszerű fogantatását esetlegesen megzavaró vagy akadályozó cselekmények elkövetését. Helyes értelmezésükből levonható az a következtetés is, hogy az árverés szabályos lefolytatásának feltétele, hogy az megfelelően az árverési hirdetemnyben foglaltaknak.²⁴

Másképp megfogalmazva az árverési hirdetemnyben ezen adatok – a becsérték, illetőleg az értékesítés módja (lakott, avagy beköltözhető) – az árverés szempontjából korántsem tekinthetők másodlagosnak. Nyilvánvaló, hogy egyrészt a leendő árverési vevő a becsérték ismeretében tudja megfontolni azt, hogy az ingatlanra vonatkozóan szándékában áll-e érvényes vételi ajánlatot tenni, másrészt az Avt. 77. § (1) bekezdése alapján az ingatlanra az árverezhet, aki előlegként az ingatlan becsértékének 10 %-át legkésőbb az árverés megkezdéséig a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy az adóhatóság által közzétett számlára átutalta. Ez esetben tehát az árverési előleg megfizetése ad lehetőséget arra, hogy az ingatlanra érvényes licittel lehessen élni. Harmadrészt az árverési hirdetemny törvényi elemei közül a minimálár összege is a becsértékhez igazodik.²⁵

²⁴ Legf. Bír. (Kúria) Pfv.I.22.360/2006.; Kúria Gfv.VII.30.149/2014. Bár ezen bírósági határozatok nem közigazgatási, hanem bírósági végrehajtással kapcsolatosak, az ítéletekben szereplő megállapítások – a bírósági és a közigazgatási végrehajtás során alkalmazott kényszerértékesítés jogintézményének egymással való tartalmi megfeleltethetősége miatt – az adóvégrehajtásban is irányadóak.

²⁵ Az értékesítés módja ugyancsak kihatással bírhat az esetleges ajánlattételi szándékra. Egyrészt az Avt. 84. §-a alapján lakóingatlan esetén az árverési vételár legfeljebb a kikiáltási ár 75 %-nak megfelelő összeg erejéig csökkenthető, feltéve, hogy az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben lakott. Másrészt a vételár esetleges vevő általi meg nem fizetése esetén az Avt. 87. § (2) bekezdése szerint az ingatlan elhagyására az adós és a vele együtt lakók az általános szabályoktól eltérően kötelesek, mely jogosítvánnyal az Avt. 83. § (2) bekezdésében felsorolt személyek már nem rendelkeznek, következésképp a fenti tény kihatással van az árverezett ingatlan birtokba adására is.

IV. Szakértő kirendelése

Szakértői kirendelésre kizárólag szakkérdésben van mód, de ez esetben nem is mellőzhető. „A szakértőnek az a feladata, hogy a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleményével segítse a tényállás megállapítását és a szakkérdés eldöntését.”²⁶ Ebből viszont adódik a következtetés, hogy a szakkérdés a ténykérdések egy típusa és nem a tényekből levont jogkövetkeztetés része.²⁷

Az adóeljárásban akkor kell szakértőt meghallgatni vagy – legalább 15 napos határidő tűzésével – szakvéleményt kérni, ha az ügyben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához különleges szakértelem szükséges, és az eljáró adóhatóság nem rendelkezik megfelelő szakértelemmel [Air. 66. (1) bekezdése]. Azon jogtechnikai megoldásból, mely szerint az adójogi normák nem írják elő kötelező jelleggel a becsérték megállapításához szakértő bevonását, az is következik, hogy az adóhatóság a szakértő hivatalbéli kirendelésének a lehetőségével ritkán él. Ennek oka, hogy ingatlan esetén az adó- és értékbizonyítvány adattartalmának – közokirati jellege miatti – elfogadása az ingatlan helyszíni felmérése mellett lehetővé teszi az eljárás elhúzódnának elkerülését, különösen arra figyelemmel, hogy annak valóságtartalmat megközelítő ellenőrzésére az adóhatóságnak az ingatlan vagyonszerzési adatbázisból magának is van módja. Emellett – az alapelvi megközelítésre fókuszálva – a szakszerű és hatékony eljárás része a költségtakarékosságra irányultság is (Air. 2. §-a); ez pedig fokozottan érvényes, ha a bizonyításnak ezen formáját az adós (az ügyben fellépő egyéb érdekelt: ingatlan résztulajdonos, zálogjogosult, stb.) nem indítványozta és attól sem szükségszerűen várható olyan eredmény, mely a becsértéket ab ovo cáfolná.²⁸

Jóllehet tehát a szabad bizonyítás rendszeréből eredően a kirendelt szakértő szakvéleménye – főszabályként – nem kötelező a hatóságra, mindez azonban nem jelenti bizonyító erejét illetően annak elhanyagolhatóságát; sőt, a becsérték megállapítására irányuló eljárásban annak tartalma jellemzően érvényre is jut. Ellenben a fentiek csak abban az esetben érvényesek, ha a szakvélemény aggálymentes, helyességéhez kétség nem fér, a bizonyított tényekkel nem áll ellentétben. Emellett a szakértő szakvéleménye csak azon a területen értékelhető, melyen kompetenciával rendelkezik.²⁹ A szakvélemény a bizonyítékok körében nem bír primus inter pares jelleggel; a szakszerűségi foka, és tudományos értéke az, ami a bizonyítékok közötti ranghelyét adja.³⁰ A szakvélemény „csak” egy bizonyítási eszköz a bizonyítás többi formája mellett; az adott ügyet nem a szakértő dönti el, erre figyelemmel a jogalkalmazónak a szakvéleményen kívül az ügyben releváns egyéb bizonyítékokat ugyancsak az értékelés körébe kell vonnia.³¹ Amennyiben a szakértő belép az eljárásba, biztosítani szükséges az adós számára, hogy nyilatkozattételi jogát gyakorolhassa, közvetlenül reagálhasson a bizonyítási eljárás egyes mozzanataira, a szakértői véleményre, mint bizonyítási eszközre, stb.³²

²⁶ 419/E/2000. AB határozat, ABH 2004, 1448.

²⁷ Legf. Bír. (Kúria) Kfv.III.37.054/2010.

²⁸ Itt érdemel kiemelés Kálmán János álláspontja, miszerint szakkérdés esetén a tisztességes ügyintézéshez való jog, mint az eljárás minősége csak akkor érvényesülhet, ha a jogi környezet a szakkérdés megválaszolását eleve szakmai kompetenciával rendelkező személy feladatává teszi. *Kálmán János: A szakkérdés vizsgálata a magyar közigazgatási hatósági eljárásjogban.* In: Jogtudományi Közlöny 2018/2. szám, 104-113., 111. o.

²⁹ Kúria Kfv.III.35.245/2015. Kfv.III.37.518/2016., Kfv.VI.38.320/2018., Kfv.II.37.319/2020.

³⁰ *Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban.* In: Magyar közigazgatás 2005/2. szám, 104-110. o., 107. o.

³¹ Legf. Bír. (Kúria) Kfv.I.35.210/2008., Kúria Kfv.III.37.030/2013., Kfv.IV.37.730/2015. A szakértő feladata tehát elsősorban a tények értelmezése és az azokból esetleg levont ténykövetkeztetés; a jogszabály értelmezése és a szakértő ténykövetkeztetéseiből a jogkövetkeztetések levonása már bírósági (hatósági) feladat.

³² Kúria Kfv.V.35.186/2015., Kfv.I.35.356/2016.

Szakértő igénybevétele esetén az Air.-ban nem szabályozott kérdésekben az Air. 66. § (7) bekezdése alapján az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) rendelkezései az irányadók, ezért szakértő kirendelése esetén a Szaktv. rendelkezéseinek betartására fokozott figyelmet kell fordítani. Az adóhatóságnak törekedni kell arra, hogy a szakértő kirendelésére azt követően kerüljön sor, miután a szakvéleményhez szükséges tényállási elemeket feltárta és egyértelműen eldönthető, hogy melyek azok a különleges szakértelmet igénylő kérdések, amelyeket a szakértőnek meg kell válaszolnia. A szakértő kirendeléséről végzést kell hozni, ennek tartalmaznia kell a szakértői vizsgálat tárgyát, a szakkérdés leírását – az adóvégrehajtás során ez a forgalmi érték meghatározását jelenti, ami alapján a NAV megállapítja a vagyoni elem becsértékét –, a szakértő jogait és kötelezettségeit, valamint a szakvélemény megadásához szükséges további körülményeket. A végzésben fel kell hívni a szakértő figyelmét továbbá az adótitokra vonatkozó rendelkezésekre is. A szakvélemény előterjesztésére a szakértőnek határidőt vagy határnapot kell kitűzni. A szakértőre azon elfogulatlansági, pártatlansági szabályok érvényesülnek, mint a hatóság ügyintézőjére, emiatt a szakértő kizárására az Air. 66. § (2) bekezdése az Air. 33. §-ának megfelelő alkalmazásáról rendelkezik.³³

Kérelemre abban az esetben van helye szakértő kirendelésének, ha a szakértő kirendelésének várható költségét a kérelmező előlegezi, ennek hiányában a kérelmet el kell utasítani. A szakértő kirendelésének várható költségeit az ingatlan becsértékének közlését követően az ingatlan becsértékének bíróság általi megállapítására irányuló végrehajtási kifogás előterjesztésével együtt letétbe helyezendő szakértői díj előlegének összegéről szóló 39/2012. (VIII.27.) KIM rendelet alapján kell megállapítani.³⁴ A Szaktv. 3. § (2) bekezdése és a 49. §-a szerint a szakértőt a szakértői tevékenységéért szakértői díj illeti meg, a szakvélemény elkészítése kapcsán felmerült munkadíjáról, valamint a számlával igazolt költségeiről az eljáró hatóságnak döntést kell hoznia. A díjmegállapító döntés meghozatala nem mellőzhető akkor sem, ha a hatóság megítélése szerint a szakvélemény nem alkalmas arra, hogy az eljárás során azt felhasználja. Nem kerülhet sor díjfizetésre, ha valamilyen oknál fogva a szakértői vélemény nem kerül előterjesztésre. A szakértőt díj illeti meg abban az esetben is, ha újabb adatok alapján kiegészítő szakvéleményt ad [az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rend.) 8. § (2) bekezdése. Ha viszont a kirendelő által kért felvilágosítás a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, ellentmondásosságának kiküszöbölésére irányul, az arra adott válasz a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakvéleménynek.]. A kirendelő hatóság dönt arról, hogy a szakértői díjjegyzék alapulvételével milyen összegű díjat állapít meg a szakértő részére, az abban feltüntetett összeget milyen mértékben fogadja el [Szaktv. 49. § (3) bekezdése]. A szakértői díj részbeni elfogadása esetén ennek részletes és okszerű indokát kell adni a díjat megállapító döntés indokolási részében. A szakértői díj megállapításáról való döntés határozattal történik [IM rend. 9. § (1)-(2) bekezdései], azt meg kell küldeni a szakértőnek, aki ellene jogorvoslattal élhet.

V. Jogorvoslat a becsértékkal szemben

Az adóvégrehajtás során generálisnak tekinthető jogvédelmi eszköz a végrehajtási kifogás. Az Avt. 24. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás során az adóhatóság, illetve az önálló

³³ Az adós (egyéb érdekelt) által benyújtott magánszakértői véleményre szintén irányadó, hogy az főszabályként nem kötelező az adóhatóságra, az adóhatóság a szabad bizonyítás keretében eldöntheti, hogy azt figyelembe veszi-e vagy sem. Így ennek, mint bizonyítási eszköznek az értékelése minden esetben egyedileg történik; az adott ügy tényállásától, a magánszakértői vélemény tartalmától, összességében annak szakmai megalapozottságától függ.

³⁴ Ennek 1. §-a szerint az igazságügyi szakértő díjának fedezésére letétbe helyezendő összeg a) 10.000.000 Ft alatti becsérték esetén a becsérték 0,75 %-a, b) 10.000.000 Ft és azt meghaladó összegű becsérték esetén 75.000 Ft és a 10.000.000 Ft feletti rész 0,25 %-a, legalább azonban 20.000, és legfeljebb 300.000 Ft.

bíróági végrehajtó 36. § alapján foganatosított törvényt sértő intézkedése vagy intézkedésének elmulasztása ellen az adós, a behajtást kérő, a behajtást kérő hatóság, továbbá az, akinek a végrehajtás jogát vagy jogos érdekét sérti – a sérelmezett intézkedés vagy az intézkedés elmaradásának a tudomására jutásától számított 15 napon belül – a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóságnál végrehajtási kifogást terjeszthet elő. Kisegítő szabály a határidő számítása szempontjából az Avt. fenti joghelyének (1a) bekezdése; eszerint ha az (1) bekezdésben biztosított határidő megtartásában a végrehajtási kifogást előterjesztő akadályoztatva volt, és ezt a tényt a végrehajtási kifogással egyidejűleg benyújtott igazolási kérelmében igazolja, a jogorvoslati határidőbe az akadályoztatás időtartama nem számít bele. A végrehajtási kifogás előterjesztésére megállapított határidő elmulasztásával kapcsolatos igazolási kérelmet a végrehajtást foganatosító adóhatóság bírálja el. A végrehajtási kifogás előterjesztésére nyitva álló objektív törvényi határidő az intézkedéstől, vagy annak elmaradásától számított 6 hónap, ezen határidőn túl jogorvoslatnak nincs helye.

A kifogásban meg kell jelölni a sérelmezett intézkedést és azt, hogy az előterjesztő az intézkedés megsemmisítését vagy megváltoztatását milyen okból kívánja [Avt. 24. § (2) bekezdése]; ellenkező esetben – hasonlóképpen az elkésett és a nem jogosulttól származó jogorvoslati kérelemhez – az elsőfokú adóhatóság a kifogást visszautasítja [Avt. 25. §-a]. A kifogást – kivéve, ha a végrehajtást foganatosító adóhatóság az abban foglaltaknak helyt ad, amelyről a kifogás előterjesztőjét tájékoztatja – a felettes adóhatóság³⁵ bírálja el. A kifogással támadott intézkedést a felettes adóhatóság helybenhagyja, megváltoztatja, megsemmisíti vagy az adóhatóságot – az intézkedés jellegéhez viszonyítottan megfelelő határidő tűzésével – az elmulasztott intézkedés megtételére kötelezi [Avt. 26. § (1)-(3) bekezdései]. Hangsúlyozni kell ugyanakkor azt is, hogy a végrehajtási kifogást elbíráló felettes szerv a végrehajtó tevékenységét az anyagi és eljárási rendelkezések megtartása szempontjából vizsgálja, nem dönt egyrészt az adott ügy érdemében – a végrehajtás befejezése tárgyában³⁶ –, másrészt járulékos kérdésekben sem. A végrehajtási kifogás illetéke 5.000 Ft, a végrehajtási kifogás tárgyában hozott végzés elleni fellebbezés illetéke 10.000 Ft.³⁷

Elsősorban ki kell térni arra, hogy a végrehajtási kifogásnak minden esetben konkrétan kell lenni abban a körben, hogy a jogorvoslati kérelmet előterjesztő fél (az adós, vagy egyéb érdekelt) melyik végrehajtási cselekményt és milyen mértékben vitatja. Már a Kúria is többször foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy az adóvégrehajtásban nem csak a jogorvoslati kérelmek [Avt. 24. §-a, végrehajtási kifogás; Avt. 28. § (1) bekezdése, fellebbezés] keletkeztetnek döntési kötelezettséget az adóhatóság terhére, hanem az egyéb kérelmek is. Azt, hogy egy beadványt jogorvoslatnak vagy egyéb kérelemnek kell-e tekinteni, az Avt. szabályainak alkalmazásával kell megítélni. Bár az Avt. nem határozza meg a végrehajtási kifogással támadható intézkedés fogalmát, azt le lehet vezetni a végrehajtás céljából; ezt az Avt. 1. §-ához kapcsolódó jogszabályi indokolás határozza meg. Ennek alapján – alkalmazva az Alaptörvény jogorvoslatra vonatkozó XXVIII. cikkét – a Kúria mindazon cselekményeket tekinti a támadható intézkedések körébe tartozónak, melyeknek a megvalósulása előmozdítja a sérelmet szenvedett

³⁵ A Nemzeti Adó- és Vámhivatal szerveinek hatásköréről és illetékességéről szóló 485/2015. (XII.29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése és 11. §-a, a 2. § (1) bekezdése alapján a NAV Korm. rend. 1. számú melléklet B) részének 9. pontja; a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény 6. § (1) bekezdése és 12. § (1) bekezdése. A felettes szerv (Fellebbviteli Igazgatóság) döntésével szembeni fellebbezés elbírálására a Nemzetgazdasági Minisztérium Nemzeti Adó- és Vámhivatal vezető államtitkára – a NAV vezetője – jogosult.

³⁶ 3197/2016. (X.11.) AB végzés, Indokolás [28]; 3168/2018. (V.16.) AB végzés, Indokolás [43]; 3332/2022. (VII.21.) AB végzés, Indokolás [30]; 3375/2024. (X.18.) AB végzés, Indokolás [12].

³⁷ Itv. 29. § (5) bekezdése.

jogi helyzet helyreállítását, a hitelezőt illető eredmény elérését (intézkedésnek minősíthető cselekmény hiányában intézkedés elmulasztása támadható). Azokat a beadványokat, melyek nem a hitelezőt megillető eredmény eléréséhez szükséges cselekményeket, hanem a végrehajtást – mint eljárást, annak egészét – általánosságban érintik, a tartalmuk szerinti kérelemként (végrehajtás felfüggesztése, megszüntetése, megszűnésének megállapítása, fizetési kedvezmény iránti kérelem, elévülés megállapítása iránti kérelem, stb.) kell kezelni.³⁸

Ha a szakértő kirendelése iránti kérelem ingatlan becsértékközléssel szemben előterjesztett végrehajtási kifogás részeként – vagy azzal összefüggésben – kerül előterjesztésre, a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóság elsőként a szakértő kirendelés iránti kérelem tárgyában dönt.³⁹ A kérelmet az elsőfokú adóhatóság elutasítja, ha a kifogás előterjesztője a várható szakértői díj megelőlegezésének kötelezettségét az adóhatóság felhívása ellenére sem teljesíti, vagy az elsőfokú adóhatóság – ami a gyakorlatban ritka – a benyújtott végrehajtási kifogásnak szakértő kirendelése nélkül saját hatáskörben helyt ad. Az elsőfokú adóhatóság ily módon kizárólag akkor módosíthatja az ingatlan becsértékét, ha az adós részéről a végrehajtási kifogásban megjelölt értéket elfogadja.

A szakértő kirendelése iránti kérelem elutasítása esetén az elsőfokú adóhatóság a jogorvoslati kérelmet a felettes szervhez felterjeszti. Amennyiben az elsőfokú adóhatóság a szakértőt kirendeli, a jogorvoslati kérelmet a szakvélemény elkészítését, szükség esetén kiegészítését követően terjeszti fel a felettes szervhez. A szakvélemény kiegészítése iránt – ha azt szükségesnek tartja – a felterjesztést követően a felettes szerv is intézkedhet. A felettes szerv a döntését így a szakvélemény ismeretében hozza meg; ez jórészt ahhoz vezet, hogy a becsértéket a szakvéleményben foglaltak figyelembevételével változtatja meg. A jogorvoslati eljárás során is irányadók a szakvélemény aggálymentességével kapcsolatos elvárások.⁴⁰

Érdekes esethez vezethet, amikor az előterjesztett végrehajtási kifogás kapcsán a szakértő az adóhatóság által megállapítottnál alacsonyabb összegben állapítja meg az ingatlan forgalmi értékét és a kifogás arra irányult, hogy a megállapítottnál magasabb összegben kerüljön meghatározásra a becsérték.⁴¹ Az egyik álláspont szerint az ingatlan becsértékének reális és valós értékviszonyoknak megfelelő megállapítása érdekében nem érvényesül a kérelemhez kötöttség elve, mivel a becsérték megállapítása – lényegében – tényállás megállapítást jelent a kényszereljárás konkrét szakaszában, vagyis a becsérték elleni végrehajtási kifogás érdemben bizonyítási indítványt jelent. A kötöttség csak annyi, hogy a becsértéket – költségelőlegezés

³⁸ Air. 46. § (1) bekezdése, Kúria Kfv.I.35.226/2020., Kfv.I.35.383/2020., Kfv.I.35.521/2020., Kfv.V.35.189/2021., Kfv.VI.35.034/2023.

³⁹ Amennyiben a szakértő kirendelése iránti kérelem a becsértékközlést követően, az azzal szembeni végrehajtási kifogás részeként vagy azzal összefüggésben kerül előterjesztésre, ingó vagyontárgy esetén a szakértő kirendelése iránti kérelemről a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóság dönt. Amennyiben a kérelemnek helyt ad, a szakértő kirendeléséről szóló döntésben tájékoztatja az adóst arról, hogy a becsértéket a szakértői vélemény alapján – a Vht. 97. § (3) bekezdése alapján – a későbbiekben módosítja. A szakértő kirendelése iránti kérelem elutasításakor az elsőfokú adóhatóság a végzés meghozatalával párhuzamosan a végrehajtási kifogást a felettes szerv részére felterjeszti.

⁴⁰ Mindezt el kell helyezni abban a kontextusban is, hogy ha a szakértői vélemény aggályos, nem pusztán azt jelenti, hogy a szakértői vélemény alkalmatlan arra, hogy jogszerű és indokolt döntés alapja legyen, hanem – közvetett módon ugyan, de – a szakértői kompetenciát is kérdésessé teszi.

⁴¹ Az esetek többségében a végrehajtási kifogás nyilvánvalóan a becsérték magasabb összegben történő megállapítását célozza; ugyanakkor ezzel ellentétes kérelem is előfordulhat, amikor az előterjesztő érvelése abban jelentkezik, hogy a magas összegben megállapított becsérték az adott ingatlan árvezetését lehetetleníti el, mert arra nem lesz érdeklődő.

esetén – szakértő útján kell megállapítani.⁴² A másik álláspont szerint a becsérték megállapítása alkalmával a végrehajtási kifogás tartalmára kell figyelemmel lenni és az erre irányuló kérelem keretein belül kell megállapítani a becsértéket,⁴³ vagyis a már közölt összeg alatt nem állapítható meg a becsérték, ha a végrehajtási kifogás annak magasabb összegben történő megállapítása céljából került előterjesztésre. Magam az első álláspont mellett törok lándzsát; ha a becsérték megállapítását a tényállás részeként és ezzel összefüggésben az előterjesztett kérelmet bizonyítási indítványként értékelem, akkor csak az lehet a következtetés, hogy a szakértői bizonyítás során beszerzett szakvélemény bizonyítékként figyelembevétele nem mellőzhető pusztán azon alapon, hogy az adós részére – megjegyzem, az alacsonyabb elvi területre tekintettel a hitelezőre, vagyis az adóhatóságra is – kedvezőtlen.

VI. A becsérték korrekciójáról általában

A Vht. szerint – amellet, hogy ha valamelyik fél kívánja, a végrehajtó a foglalásnál szakértő-becsüst alkalmaz – a foglalás után a végrehajtó szakértő-becsüs közreműködésével a becsértéket módosíthatja, ha ezt bármelyik fél a foglalási jegyzőkönyv kézbesítésétől számított 8 napon belül kérte [Vht. 97. § (3) bekezdése]. A szakértő és szakértő-becsüs közreműködésével és az árverés közhírré tételével felmerülő költségeket az köteles előlegezni, aki ezeket az intézkedéseket kérte [Vht. 34. § (2) bekezdése].

Az Avt. is biztosít módot a becsérték korrekciójára; ingófogalás esetén – ha az árverés sikertelen volt, vagy ha a becsérték megállapítása és az árverés között a végrehajtási eljárás szüneteltetése, felfüggesztése, igényper megindítása folytán legalább 3 hónap eltelt – az adóhatóság a becsértéket módosíthatja. Az adóhatóság módosítja a becsértéket az árverés közzétételéig akkor is, ha a becsérték megállapítása és az árverés közzététele között az értékesítendő ingóság forgalmi értékében jelentős változás állt be [Avt. 45. §-a]. Ezen rendelkezések az ingatlanok becsértékének módosításával összefüggésben is alkalmazandóak⁴⁴ Ilyenkor a korrekció hivatalból történik; annak az indokát az árverés sikertelensége, a becsérték megállapítását követően bekövetkezett – a törvényben rögzített feltételek valamelyikéhez köthető – időmúlás, avagy az adott vagyoni elem értékében bekövetkezett változás jelentheti. A becsérték módosításának irányait az Avt. nem adja meg, vagyis – a közhiedelemmel ellentétben – lehetőség van a negatív irányú eltérítés mellett akár a becsérték magasabb összegben való meghatározására is. A korrekcióra szintén irányadóak azok a szempontok, melyeket a becsérték első alkalommal történő megállapítása során figyelembe kell venni, ideértve, hogy a követelés fedezete a kényszereljárás során mindvégig biztosított legyen.

A kényszerértékesítés folyamatában ugyancsak van lehetőség a kikiáltási ár – ami leképezi a becsérték összegét – leszállítására. Ingóságok esetén – főszabály szerint – ha a felajánlott vételár nem éri el a kikiáltási árat, azt fokozatosan lejjebb kell szállítani, legfeljebb a becsérték 35 %-áig [Avt. 65. § (4) bekezdése]. Ingatlanok esetén a szabályozás némiképp más; eszerint a vételár a kikiáltási ár 50 %-áig szállítható le [Avt. 78. § (2) bekezdése]. Speciális szabály irányadó ellenben a lakóingatlanra; lakóingatlannál az árverési vételár legfeljebb a kikiáltási ár 75 %-ának megfelelő összeg erejéig csökkenthető, feltéve, hogy az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben lakott [Avt. 84. §-a].⁴⁵ A „negatív licit” lehetősége – vagyis a kikiáltási ár fokozatos

⁴² Kengyel Miklós – Király Lilla: 2001. szeptember 1-től módosulnak a végrehajtási eljárás szabályai. In: Cég és jog 2001/7-8. szám, 48-52. o., 48. o.

⁴³ Uo.

⁴⁴ Avt. 54. §-a.

⁴⁵ Elektronikus árverések esetén ingóságoknál érvényes árverési ajánlatnak az árverés záró időpontjáig beérkezett, az ingóság becsértékének 50 %-át elérő, vagy azt meghaladó 5 legmagasabb összegű ajánlat minősül.

leszállítása – akadályozza meg, hogy a vagyontárgyat érvényes árajánlat hiányában fel kelljen oldani a foglalás hatálya alól, hiszen ez esetben visszakerülne az adós rendelkezése alá, csökkentve a tartozás kielégítésére szolgáló vagyon értékét, vagyis érdemi fedezetcsökkenés következne be; ez utóbbi a végrehajtási eljárás fő célját szem előtt tartva az adós terhére ismét végrehajtási cselekmények foganatosítását jelentené.

Összességében tehát – és ez a legjellemzőbb – az adóhatóságnak lehetősége van a sikertelen árverést követően arra, hogy mérlegelési jogkörben döntsön a becsérték összegének módosításáról. Az árverés sikertelensége fogalmának törvényi meghatározásából adódik, hogy ilyen esetekben a becsérték módosítására a korábbi becsérték leszállításával kerül sor annak érdekében, hogy a soron következő árverés eredményesen záruljon és a végrehajtás alapját képező hátralék megtérüljön. A becsérték módosításának cselekményét a jogszabály is önálló jogintézményként definiálja, melyet ezért el kell különíteni a becsérték megállapításának intézményétől; a becsérték módosítására kizárólag akkor kerülhet sor, ha az adóhatóság korábban már megállapította az értékesíteni kívánt vagyontárgy becsértékét (már van „eredeti” becsérték), valamint a becsérték megállapításával – mint végrehajtói intézkedéssel – szemben jogorvoslati eljárás nincsen folyamatban, hiszen ennek eredményeként is megtörténhet a becsérték felülvizsgálata.⁴⁶

VII. A becsérték korrekciója a Kúria gyakorlatában

VII.1. Az adóvégrehajtási eljárás

A becsérték korrekciójának a kérdését a Kúria a Kfv.V.35.028/2024. számú ügyben érintette. Az ügy adótényállása értelmében az elsőfokú adóhatóság a végrehajtás alá vont ingatlan becsértékét a felperes (az adós) által benyújtott szakvélemény figyelembevételével 2017. november 17. napján 3.384.168.500 Ft-ban állapította meg. Ezt követően az elsőfokú adóhatóság kétszer is megkísérelte az ingatlant árverés útján értékesíteni, de az árverések – ajánlat hiánya miatt – sikertelenül zárultak. A sikertelen árverések után az elsőfokú adóhatóság 2019. július 16. napján az ingatlan becsértékét 2.250.000.000 Ft-ra módosította. A döntéssel szemben felperes végrehajtási kifogással élt, amit az elsőfokú adóhatóság visszautasított. A visszautasító végzés ellen előterjesztett fellebbezés alapján a felettes szerv a visszautasító döntést helybenhagyta; az ezen döntés elleni keresetet az elsőfokú bíróság elutasította. A fenti becsértéken lefolytatott további árverések érvényes ajánlat hiányában ismét eredménytelenek voltak, ezért a becsérték 2021. október 25. napján újfent leszállításra került (1.800.000.000 Ft-ra). A felperes ismételt végrehajtási kifogással élt, a felettes szerv a becsérték korrekciót helybenhagyta. A végzés elleni fellebbezést a NAV Központi Irányítása elutasította; döntését azzal indokolva, hogy az elsőfokú adóhatóság ötször kísérelte meg a kényszerértékesítést, kétszer az eredeti (3.384.168.500 Ft), háromszor a módosított (2.250.000.000 Ft) becsértéken, de mindig sikertelenül; még az Avt. 91. § (2) bekezdése szerinti minimáláron – a módosított becsérték 65 %-án (1.462.500.000 Ft) – sem kelt el az ingatlan.

VII.2. A közigazgatási peres eljárás

A felperes a végzéssel szemben keresetet terjesztett elő. Ebben arra hivatkozott, hogy az általa kifogásolt adóhatósági eljárás nem is a folyamatos becsérték csökkentés, hanem az a

Ingatlanoknál a becsérték 65 %-át, lakóingatlan esetében a becsérték 75 %-át elérő vagy azt meghaladó összegű ajánlat tekinthető érvényesnek [Avt. 90. § (2) bekezdése, Avt. 91. § (2) bekezdése].

⁴⁶ A becsérték közlés elleni végrehajtási kifogások jellemzően a becsérték összegszerűségét – annak alacsony voltát – vitatják, ez azonban önmagában, további bizonyítási eljárás nélkül még nem szolgálhat kellő alapul a már megállapított becsérték korrekciójára.

jogszabályi háttérrel nélkülöző joggyakorlat, amely a becsértéket nem lineáris módon, hanem drasztikusan csökkenti. Az árverés alá vont vagyontárgy becsértékének módosítása az Avt. 45. §-a értelmében csupán egy lehetőség, de nem kényszer. A becsérték csökkenésének mértéke kapcsán a döntések információt nem tartalmaznak, az adóhatóságok figyelmen kívül hagyták az Air. 4. §-a szerinti egyedi elbírálás elvét. Az alperes gyakorlata mindamelllett, hogy nem vezethet eredményre, még károkozási szándékot is jelent a felperessel szemben. Az ingatlan becsértékének csökkentésére első alkalommal az Avt. 91 § (2) bekezdésének – jogszabálysértő – alkalmazásával került sor, ugyanis nem írja elő jogszabály azt, hogy a becsérték hirtelen kerüljön negatív irányú eltérítésre. A felperes igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére terjesztett elő bizonyítási indítványt annak érdekében, hogy mekkora volt a perbeli ingatlan forgalmi értéke 2021. október 25. napján.

Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a bírósági felülvizsgálat tárgyát képező 2021. október 25. napi becsérték módosításra a felperes érdekeit is szem előtt tartva került sor, melynek célja a felperest terhelő és a felperes részéről önként meg nem fizetett tartozás behajtása volt. Ennek okán elkerülhetetlen, hogy a hatósági kényszerintézkedések során a felperest érdeksérelem ne érje; ugyanakkor nem sérült a méltányosság, az arányosság, illetve a fokozatosság elve (Avt. 5-6. §-ai). A sikertelen ingatlan árverések miatt eszközölt becsérték módosítás jogkérdés, amelyre nem lehet kihatással az igazságügyi szakértő forgalmi értékre vonatkozó szakvéleménye.

A Pécsi Törvényszék – mint elsőfokú bíróság – alperes végzését a 2.K.700.612/2023/10. számú ítéletével megváltoztatta és megállapította, hogy a tárgyi ingatlan becsértéke 2021. október 25. napján 2.205.000.000 Ft volt; a keresetet ezt meghaladóan elutasította. Indokolása szerint a jogvita eldöntése során abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy mekkora volt a felperesi ingatlan értéke a megjelölt napon; az anyagi pervezetés körében tájékoztatta a felperest az első tárgyaláson, hogy lehetősége arra korlátozódik a perben, hogy a bíróság szakértő igénybevételével állapítsa meg a becsértéket. Felperes indítványára az elsőfokú bíróság szakértőt rendelt ki, akinek a feladatát az képezte, hogy az ingatlan forgalmi értékét 2021. október 25. napjára vetítetten határozza meg. Az elsőfokú bíróság rögzítette a szakvéleményben foglaltakat, így az összehasonlító értékadatként is értékelt ingatlanokat, a korrekciós tényezőket és leszögezte, hogy felperes a szakértői véleményt nem fogadta el, mert szerinte az összehasonlító értékadatok alkalmatlanok voltak a reális forgalmi érték megállapítására, de a szakértő által alkalmazott korrekciós tényezőket is vitatta. A felperes szerint ténykérdés, hogy az ingatlan fekvése szerinti településen nincsen olyan ingatlan, amely az adottságaiban a végrehajtással érintett ingatlanhoz mérhető; más városokban lévő ingatlanokra hivatkozott, továbbá a szakvélemény kiegészítését indítványozta. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a szakvéleményt aggálymentesnek ítélte; mivel az Itv. 69. § (1), (3) és (6) bekezdése alapján az adóhatóság összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg az ingatlanok forgalmi értékét, ezen összehasonlítást a szakértő megfelelően végezte el. Jelen per tárgya közigazgatási jogvita volt, a becsérték összege érintette a felperes jogi helyzetét; ugyanakkor csak a becsérték megváltoztatására volt lehetőség a perben, arra nem, hogy az elsőfokú bíróság azt a jövőre vonatkozóan is rögzítse.

VII.3. A kúriai felülvizsgálati eljárás

Az alperesi adóhatóság a felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a peres eljárás alapját képező jogvita tárgyát. Az adóhatóság kifejtette, hogy lehetősége van a jogi szabályozásból adódóan egy sikertelen árverést követően arra, hogy mérlegelési jogkörében döntsön a becsérték összegének a módosításáról. A tárgyügyben az érintett ingatlanra az elsőfokú adóhatóság többször folytatott le sikertelen árverést, miután az árverések ideje alatt nem érkezett egyetlen árverési ajánlat sem;

két alkalommal eredeti becsértéken, ezt követően háromszor a módosított becsértéken kísérelte meg az értékesítést, de sem az eredeti, sem a módosított becsértéken, sem pedig az Avt. 91. § (2) bekezdésében meghatározott minimáláron nem kelt el az ingatlan. Térülés az ingatlan eladásából várható, az értékesíthetőséget a becsérték módosítása mozdíthatja elő, ezért az szükségszerű és megalapozott volt.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Álláspontja szerint az alperes egy rosszul mérlegelt közigazgatási döntéssel az ingatlan becsértékét olyan mértékben kezdte el leszállítani, hogy annak a volumene sokszorosán meghaladja a tartozás összegét. Az alperes nem volt figyelemmel a felperes tulajdonhoz fűződő jogára, a fokozatosság és arányosság elvére. A felperes utalt a Vht. 8. § (2) bekezdésére is és előadta, hogy emellett az Avt. és az Alaptörvény is gátat szab az alperes eljárásának, mivel a mérlegelési jogkör fennállása nem teszi automatikusan jogszerűvé az alperesi cselekményeket. Az alperesi érveléssel szemben az Avt. 91. § (2) bekezdése a konkrét árverésen elfogadható, legalacsonyabb ajánlat összegéről szól, de ez nem jelenti azt, hogy a következő árverésen ez kell, hogy képezze a kiindulási alapot.

A felülvizsgálati eljárás során a Kúria rögzítette, hogy alapos az adóhatóság hivatkozása a körben, hogy a felperes a keresetében azt a – szerinte – jogi háttérrel nélküli gyakorlatot vitatta, amely a becsértéket progresszíven csökkenti; a jogvita eldöntése során az elsőfokú bíróságnak a kereseti kérelemhez kötöttség okán a fentiekben, nem abban kellett állást foglalnia, hogy mekkora volt a felperesi ingatlan értéke 2021. október 25. napján. Az Avt. 45. §-a meghatározza azokat az eseteket, amikor lehetőség van a becsérték módosítására. Ennek okán jelen ügyben a jogvita tárgyát nem az ingatlan 2021. október 25. napján képviselt értékének a meghatározása képezte – hiszen a becsérték megállapítására 2017. novemberében került sor –, hanem az, hogy a sikertelen árverések következtében az adóhatóság az Avt. alapján a becsértéket jogszerűen módosította-e, vagy sem.

A Kúria utalt arra is, hogy a jogszerűség körében a módosítás jogi alapjának fennállása mellett a módosítás mértékét is vizsgálni kell. Kétségtelen, hogy a becsérték módosítást a jogszabály egy önálló jogintézményként definiálja, amelyet meg kell különböztetni a becsérték megállapításának intézményétől. A becsérték módosítására akkor kerülhet sor, amennyiben az adóhatóság korábban megállapította az értékesíteni kívánt vagyontárgy becsértékét, a becsérték megállapítása végleges – jogorvoslati eljárással nem vitatott – és a módosítás Avt.-ben rögzített feltételei is fennállnak. A módosítás mértékét érintően a jogszabály közvetlen rendelkezést nem tartalmaz. Az adóhatóságnak a konkrét ügyben fennálló tényeket, körülményeket (az árverés sikertelensége, esetleges többszöri sikertelensége, az ingatlan értékesíthetősége, az azt befolyásoló tényezők, a piaci helyzet, az ingatlan konkrét jellemzői, stb.) mérlegelési körbe vonva kell saját hatáskörben a már fennálló becsérték módosításáról és annak mértékéről döntenie. Figyelemmel kell lennie az Avt. alapelveire és az Avt. 6. §-ában foglaltakra is, mely szerint a végrehajtási cselekmények közül azokat kell foganatosítani, amelyekkel leghatékonyabban érhető el a végrehajtás célja, ugyanakkor az adósra nézve – az arányosság elvének figyelembevételével – a legkisebb mértékű korlátozással jár. Jelen ügyben az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az Avt. 45. §-ában foglaltak teljesülését, ahogy azt sem, hogy az adóhatóság a becsérték módosításakor számot adott-e a döntése indokairól. Az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértői bizonyítással az ingatlan becsértékét (a forgalmi értékét) kívánta meghatározni, jóllehet a felperes a konkrét becsérték nem lineáris módon, progresszíven történő csökkentését, a korrekció módját és mértékét, emellett az adós jogainak és érdekeinek figyelmen kívül hagyását sérelmezte.

A Kúria így a Kfv.V.35.028/2024/12. számú végzésben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság tévesen azonosította a jogvita tárgyát. A jogszerűségi vizsgálatnak arra kellett volna irányulnia, hogy az adóhatóság helytállóan ítélte-e meg a becsérték módosításának a kérdését, annak fennállt-e a jogszabályi alapja és megfelelő indokát adta-e a módosítás mértékének, azzal

összefüggésben a végrehajtás során érvényesítendő behajtást kérői szempontokat, érdekeket és az adós alapvető szinten megjelenő érdekeit érvényre juttató szempontokat figyelembe vette-e. A fenti tévedés és az elbíráláskor hatályos jogszabályi rendelkezések helytelen értelmezése okán az elsőfokú bíróság megalapozatlanul foglalt állást az alperesi határozat jogszerűségéről, ezért a Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 121. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében az ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak a becsérték módosítás jogszerűségéről kell állást foglalnia. E körben azt kell vizsgálnia, hogy az adóhatóság döntése tartalmazza-e azokat az indokokat, melyek alapján a becsérték módosításra sor került, a mértékénél milyen szempontok szerint értékelt és ezen indokokat kell az Avt. becsértékre vonatkozó előírásaival, illetve fentiekkel összevetve a becsérték korrekció jogszerűségéről határoznia.

VII.4. A kúriai döntés következtetései

A fenti kúriai döntésből adódóan így a becsérték módosítására tett adóhatósági intézkedések az esetben jogszerűek, ha a korrekció a tényhelyzetből, az adott vagyontárgy kényszerértékesítésére tett kísérletek körülményeiből adódik, valamint emellett az is megalapozottan feltételezhető, hogy az adóvégrehajtás célját, a követelések beszedését előmozdítja. Figyelemmel kell lenni arra, hogy a fedezet a becsérték módosítását követően is biztosított legyen. Nem szabad megfélemleni arról sem, hogy az adóhatóságot terhelő tényállás tisztázási kötelezettség tartalma nem függetleníthető a bizonyítékok értékelésére vonatkozó jogalkalmazói folyamatától. Az adóeljárás – a jogszabályban rögzített kivételektől eltekintve – a szabad bizonyítás talaján áll; a jogalkotó az adóhatóságra bízta a bizonyítási eszközök megválasztását és az egyes bizonyítékok erejét illetően sem állít kötelezően alkalmazandó hierarchiát.⁴⁷ Az adóhatóság jogosult minősíteni azt, hogy az adott ügy eldöntése szempontjából mely tény releváns, mely bizonyítéknak milyen bizonyító erőt tulajdonít, azok erejét hogyan értékeli; ahogy azt is, hogy a bizonyítás lefolytatásakor mely cselekményeket fogadosítja. A tényállás feltárás kötelezettsége nem parttalan; annak azokra a döntéshozatalhoz elengedhetetlen elemekre kell kiterjednie, amelyek alapján megítélhető a döntés jogszerűsége, megalapozottsága.⁴⁸ A bizonyítékok értékelésének logikai folyamatában az adóhatóság az egész bizonyítási eljárást „teszi mérlegre”, figyelemmel a bizonyítékok egymásra épülésére, összefüggéseire; korlátja, hogy nem jelenthet önkényes értékítéletet. A jogalkotót széles körű mérlegelés illeti meg a bizonyítási struktúra kereteinek meghatározásakor, ugyanakkor az eljárás tisztességességét biztosítani kell; a bizonyításra irányadó szabályok szoros összefüggést mutatnak a tisztességes (hatósági) eljáráshoz való jog Alaptörvényben deklarált kívánalmával.⁴⁹ Mindezen eszmefuttatástól nem tekinthetem el, hiszen az adóvégrehajtás jogi környezete nem írja elő a szakértő becsérték megállapítása során való kötelező közreműködését – mint ahogy a szakvélemény kogens jelleggel történő figyelembevételét és azzal egyező tartalmú döntés meghozatalát sem –; ellenkező esetben a törvény a bizonyítékok szabad értékelésének jogát vonná el az adóhatóságtól.⁵⁰

⁴⁷ Ha a törvény eltérően nem rendelkezik, az adóhatóság szabadon választja meg a bizonyítás módját, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat bizonyító erejüknek megfelelően értékeli [Air. 58. § (4) bekezdése].

⁴⁸ Kúria Kfv.III.35.103/2015., I.35.770/2016., I.35.270/2017.

⁴⁹ 7/2013. (III.1.) AB határozat, 3119/2016. (VI.21.) AB végzés, 3090/2019. (V.7.) AB határozat.

⁵⁰ Helyénvalóbb a bizonyítékok mérlegelése helyett a bizonyítékok értékelése megfogalmazás; a Kúria is utalt arra, hogy a tényállás megállapítása okán végzett bizonyíték értékelés – azok egyenkénti, és egymással történő egybevetése, az ún. „bizonyításos értékelés” – nem azonos a mérlegelési jogkörben hozott döntéssel (Kúria Kfv.V.35.789/2014.), a „klasszikus” mérlegeléssel.

Zárásként

2018. január 1. napját megelőzően az adóvégrehajtás jogvédelmi struktúrája túlnyomórészt a végrehajtási kifogásra – néhány esetben a fellebbezésre –, így a szervezeten belüli felülvizsgálatra alapozott. Ez azt is jelentette, hogy az adóvégrehajtás során hozott döntések végső jogorvoslati fórumaként nem a közigazgatás működésének jogszerűségét garantáló törvényszékek játszottak főszerepet. Az Avt. és az Air. hatályba lépésével a helyzet kissé árnyaltabbá vált; az adóvégrehajtás rendszere a jogorvoslatok között szabályozza a közigazgatási pert is. Ez azzal is jár, hogy a NAV részéről az egyes jogintézmények alkalmazásában megjelenő – általa értelemszerűen jogszerűnek tartott – gyakorlat a közigazgatási perben eljáró bírói fórumot fent jelzett deficit – az ítélkezési tapasztalat hiánya – okán nem köti. Az adóvégrehajtás bírói gyakorlata az adójog többi területéhez viszonyítva emiatt még kissé periférikus, de ennek pozitív hozadékát is tapasztalhatjuk, hiszen a bíróságoknak az Avt. értelmezése kapcsán bármilyen jogkérdésben történő megnyilvánulása kiemelkedő jelentőséggel bírhat a joggyakorlat formálása szempontjából. Az általam taglalt kúriai végzés eklatáns példája, hogy nevezett fórum komolyan tekint az ezzel kapcsolatos jogértelmezési feladatokra, hiszen – az Avt. és a Vht. bizonyos kérdésekben történő eltérő szabályozása okán – a bírósági végrehajtás tekintetében kimunkált gyakorlat sem maradéktalanul irányadó.

A dolgozatban részletezetteket akképpen összegezhetjük, hogy a fedezeti elv és a becsérték közötti kapcsolat lényegében irányt ad az adótartozás behajtásának folyamatában, behatárolhatja a térüléshez fogatosítandó konkrét végrehajtási cselekményeket is, elismerve, hogy ezt a követelés összege mellett mind a normakörnyezet esetleges megszorításai, mind az adott vagyoni elemek jellemzői – értve ez alatt a későbbi kényszerértékesítés lehetőségét – befolyásolhatják. Reményeim szerint sikerült ráirányítani a figyelmet arra is, hogy a becsérték megállapítása és korrekciója nem mechanikus jogalkalmazói aktus, hanem a bizonyítékok gondos értékelését igényli; ezért az így számszerűsíthető érték az adóvégrehajtás menetét szintén érintheti. Fenntartom a véleményemet ellenben abban a körben, hogy a becsérték megállapítása – a jogszabály ezt előíró rendelkezése hiányában – nem tekinthető olyan szakkérdésnek, mely az adóvégrehajtás során eleve igényelné igazságügyi szakértő közreműködését; egyrészt az árverés alkalmával beérkező licitek valós képet adhatnak az ingatlan aktuális értékéről, másrészt pedig a becsértéket érintő körülmények változásakor – ahogy a Kúria ismertetett döntése rávilágított – is van mód a becsérték kiigazítására.