

Irományszám: T/16338.

Érkezett: 2005 MAJ 24.

2005. évi ... törvény
a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról

1.§

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 136/A. §-sal egészül ki:

„136/A. § Az ingatlan-végrehajtás során a végrehajtás alá vont ingatlanra az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.”

2.§

A Vht. 147. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával. Amennyiben az önkormányzat az árverés napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik, a végrehajtó a legtöbbet ajánlót írásban értesíti, az ingatlan megvételéről. Amennyiben az önkormányzat él elővásárlási jogával, úgy a végrehajtó erről, és a szerződés létrejöttéről írásbeli értesítést küld a legtöbbet ajánlónak.”

3.§

A Vht. 149. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat a települési önkormányzat 30 napos nyilatkozat tételi határidejének lejártától, illetve a települési önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatának keltétől számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha elmulasztja, előlegét elveszti.”

4.§

A Vht. 152. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki (a javaslat elfogadása esetén a § további bekezdésének számozása értelemszerűen változik):

„(3) A végrehajtó az árverésről a jegyzőkönyv mellett kép- és hangfelvételt készít.”

5.§

A Vht. 154/A. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (3) bekezdéssel egészül ki (a javaslat elfogadása esetén a § további bekezdéseinek számozása értelemszerűen változik):

„(1) Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek - a (3) (4) és (5) bekezdésben foglalt kivétellel - az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.

(3) Az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól, ha a települési önkormányzat elővásárlási jogával élve megvásárolta az ingatlant.”

6.§

A Vht. 156/D. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A felbontási eljáráson a végrehajtón és alkalmazottjain kívül a felek, azok, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, az ingatlanra elővásárlási joggal rendelkező, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat erre meghatalmazott képviselője, továbbá az ajánlattevők vehetnek részt személyesen vagy meghatalmazott útján; távolmaradásuk az eljárás lefolytatásának nem akadálya.”

7.§

A Vht. 156/F. §-ának (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A végrehajtó megállapítja a legmagasabb ajánlatot, majd tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával. Amennyiben a települési önkormányzat az eredményhirdetés napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik úgy a pályázatot a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, akit a végrehajtó erről írásban értesít. A települési önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása esetén, a végrehajtó a legmagasabb összegű ajánlattevőt erről írásban értesíti.

(3) Ha több azonos összegű ajánlat érkezett, a végrehajtó az eredményhirdetésen megjelent érintett feleket erről tájékoztatja, és felhívja őket, hogy szóban újabb ajánlatot tehetnek. Az eljárást addig kell folytatni, amíg a megjelentek ajánlatot tesznek, majd a végrehajtó megállapítja a legmagasabb árajánlatot és tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatnak elővásárlási joga van, amellyel 30 napon belül élhet. Amennyiben a települési önkormányzat az eredményhirdetés napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik úgy a pályázatot a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, akit a végrehajtó erről írásban értesít. A települési önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása esetén a végrehajtó a legmagasabb összegű ajánlattevőt erről írásban értesíti.”

8.§

A Vht. 158. §-ának (1) (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a 156. § alapján megtartott második árverés is sikertelen volt, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat az árverési jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 30 napon belül az ingatlan a becsértéke felének megfelelő összeg erejéig élhet elővásárlási jogával. Amennyiben az önkormányzat 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik úgy a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant.

(2) Ha több végrehajtást kérő van, a végrehajtó megállapítja a becsérték felét meghaladó legmagasabb árajánlatot és tájékoztatja őket, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatnak elővásárlási joga van, amellyel 30 napon belül élhet. Amennyiben az önkormányzat a tájékoztatás napjától számított 30 napon belül nem él elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozik, úgy az ingatlant az veheti át, aki a becsérték felét meghaladó legmagasabb árajánlatot tette. Ha a becsérték felének megfelelően vagy azt meghaladóan több egyenlő árajánlatot tettek, az átvételi jogosultság a 165. §-ban meghatározott sorrend szerint alakul, amennyiben az önkormányzat nem élt elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozott.

(3) Amennyiben a települési önkormányzat nem élt elővásárlási jogával, vagy arról nem nyilatkozott a becsérték felének, illetőleg az azt meghaladó átvételi árnak megfelelő összeget be kell számítani a végrehajtást kérő követelésébe.”

9.§

Ez a törvény a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Általános indoklás

Az Alkotmány- és igazságügyi bizottság, az Önkormányzati bizottság és a Rendészeti bizottság közös "ún. lakásmaffia" tevékenységét feltáró albizottságának munkája eredményeként került a figyelem középpontjába az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység. E rendszerint szervezett csoportok által elkövetett cselekmények országos jelenséggé váltak, előfordulási gyakoriságuk a nagyobb városokban, illetve Budapesten a legmagasabb. A társadalom széles rétegeit veszélyeztető, a társadalomban félelmet keltő és a jogbiztonságba vetett bizalmat megrendítő jelenségre tekintettel a jelen törvénymódosítás a végrehajtási eljárás - ezen belül az ingatlanra vonatkozó árverés – szabályai útján nyújt védelmet az ingatlanuktól törvénytelen eszközökkel megfosztott állampolgárok számára.

Részletes indoklás

1.§

Az új § bevezetésével az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat számára biztosított elővásárlási jog megeremti annak a lehetőségét, hogy az ún. lakásmaffia áldozatává vált tulajdonos ne veszítse el végérvényesen az ingatlantulajdonát. A szabályozásnak köszönhetően az áldozattá vált adós nem kerül az utcára, nem gyarapítja a szociális ellátásra szorulókat körét. Az árverésen így megvásárolt ingatlant az önkormányzatnak bérlakásként kell hasznosítani azzal a feltétellel, hogy az eredeti tulajdonos használatában marad, megoldva ezzel annak lakhatási problémáját.

2.§

A módosítás ingatlan árverés során az elővásárlási jog konkrét gyakorlásának módját szabályozza. A javaslat szerint az árverés során megállapított legmagasabb vételárra, az önkormányzat elővásárlási jogát 30 napon gyakorolhatja. Amennyiben nem él e jogával, vagy arról nem nyilatkozik határidőn belül, úgy az árverési vevő tulajdonába kerül az ingatlan, a vételár befizetése és az ingatlannyilvántartásba való bejegyzést követően.

3.§

A javaslat a vételár befizetésének határidejét az önkormányzat elővásárlási jogáról tett nyilatkozási határidőhöz igazítja. Így nem az árveréstől számított 15 napon belül, hanem az önkormányzat nyilatkozat tételi kötelezettségére vonatkozó határidő lejártától vagy az elővásárlási jogáról való nyilatkozat napjától számított 15 napon belül kell a vételárat megfizetni.

4.§

E rendelkezés a végrehajtás tisztaságát hivatott elősegíteni, megakadályozandó a törvényes lebonyolítást esetlegesen megzavaró, vagy megakadályozó cselekmények elkövetését, illetve elősegítheti a végrehajtás jogsértésre alapozott későbbi megtámadását.

5.§

Ahhoz hogy a törvényjavaslat elérje a kívánt célt, szükséges ezen módosítás, mely szerint az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözés kötelezettségéről, amennyiben az ingatlan az önkormányzat vette meg elővásárlási jogával élve. Így az ún. lakásmaffia áldozatai tovább élhetnek lakásaikban lakbér fizetés mellett.

6.§

Az települési önkormányzatoknak biztosított elővásárlási jog bevezetése miatt szükséges, hogy a felbontási eljáráson az önkormányzatot képviselő személy is részt vegyen.

7.§

A módosítás ingatlan pályázat útján történő értékesítés során azokat az eseteket szabályozza, amikor 30 napon belül az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlására nem kerül sor. Amennyiben az önkormányzat nem él a jogával, úgy az árverési vevő tulajdonába kerül az ingatlan.

8.§

A módosítás ingatlan átvételének azon eseteit szabályozza, 30 napon belül az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlására nem kerül sor. Amennyiben az önkormányzat nem él e jogával, úgy a végrehajtást kérő veheti át az ingatlant.

9.§

A javaslat a hatályba lépés időpontját a kihirdetést követő 15. napjában jelöli meg.


Budapest, 2005. május 17.



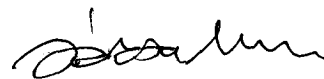
Horváth Csaba
MSZP




Göndör István
MSZP



Podolák György
MSZP



Dr. Józsa István
MSZP



Dr. Csiba Judit
MSZP

Országgyűlés Hivatala



ORSZÁGGYŰLÉSI KÉPVISELŐ

Irományszám: T/16338.

Érkezett: 2005 MAJ 24.

KÉPVISELŐI ÖNÁLLÓ INDITVÁNY

Dr. Szili Katalin asszony
az Országgyűlés elnöke

Helyben


Tisztelt Elnök Asszony!

A Házszabály 85.§ (2) bekezdésének d) pontja és 98. § (1) bekezdése alapján benyújtjuk „**a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról**” szóló törvényjavaslatot.


A törvényjavaslat indoklását mellékeljük.


Budapest, 2005. május 17.


Horváth Csaba
MSZP


Göndör István
MSZP


Podolák György
MSZP


Dr. Józsa István
MSZP


Dr. Csiha Judit
MSZP