

*Kapa Mátyás*

# A kényszerértékesítések jellemző sajátosságai

## Characteristic Features of the Forced Sale



### *Összefoglalás*

Az alábbi tanulmány célja, hogy rövid áttekintést adjon a felszámolási és a végrehajtási eljárásokban megvalósított kényszerértékesítések általános jellemzőiről, méghozzá gazdasági szempontból közelítve a kérdéshez. Elsősorban azokra a tényezőkre koncentrálunk, amelyek a kényszerértékesítés piacát megkülönböztetik a normál piactól, illetve azokra, amelyek rontják a megtérülés eredményességét.

### *Summary*

The aim of this study is to give a short summary on the general characteristics of forced sales during liquidation and enforcement procedures from an economic point of view. The primary focus is on the factors that differentiate the forced sale market from other markets and deteriorate the efficiency of return.

---

Napjaink gazdasági szereplői – így vagy úgy – óhatatlanul szembesülnek a követelések érvényesítésének végső, esetleges momentumával, amikor *bírósági végrehajtás* vagy *felszámolási eljárás* keretében eladásra kerülnek az adós vagyontárgyai, abból a célból, hogy a hitelező – legalább részben – pénzéhez jusson. Kis túlzással azt is mondhatjuk, hogy a kényszerértékesítések a mindennapi üzleti működés részévé váltak.

Az alábbiakban kísérletet teszünk arra, hogy elsődlegesen gazdasági szempontok szem előtt tartásával bemutassuk a kényszerértékesítések legfontosabb jellemzőit. Az

---

DR. KAPA MÁTYÁS PHD, ügyvéd, egyetemi adjunktus, Eötvös Loránd Tudományegyetem (kapamatyas@yahoo.com).

alapfogalmak tisztázását követően a kényszerértékesítés során elérhető megtérülés eredményességét rontó tényezőket, ezen belül a sajátos piac specialitásait, a kényszerértékesítés költségeit, végül az eljárásokat lefolytató felszámoló és végrehajtó közreműködését vesszük górcső alá.

## ALAPFOGALMAK

A *kényszereljárások* olyan, jogilag szabályozott eljárások, amelyek keretében az állam által kikényszeríthetőnek elismert, fennálló tartozását esedékességgkor nem teljesítő adós ellen az állam legális kényszerrel biztosít a hitelező számára a követelés realizálása érdekében. Ilyen kényszereljárás egyrészt a bírósági végrehajtás, másrészt a felszámolási eljárás.

A *bírósági végrehajtás* olyan önálló, törvényileg szabályozott eljárás, amelyben állami vagy meghatározott szempontból azzal azonosnak minősülő szerv (bíróság, közjegyző, bírósági végrehajtó), elsősorban vagyoni kényszer alkalmazása révén juttatja érvényre az állam által, a konkrét egyedi ügyben fennállónak elismert és kikényszeríthető alanyi jogot, vagy előzetesen biztosítja a konkrét egyedi ügyben történő elismerés vagy a kikényszeríthetőség előtt védelemben részesített alanyi jog későbbi érvényre juttatását.<sup>1</sup> Bírósági végrehajtás *bármilyen típusú jogalany* (természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet) ellen lefolytatható.

A *felszámolási eljárás* olyan eljárás, amelynek célja, hogy a fizetéképtelen adós jogutód nélküli megszüntetése során a hitelezők a törvényben meghatározott módon – legalább részleges – kielégítést nyerjenek. Felszámolási eljárás – a magyar szabályok szerint – csak a törvényben meghatározott, fizetéképtelennek minősülő *gazdálkodó szervezetek* ellen folytatható le. Felszámolási eljárás az adós fizetéképtelensége esetén kezdeményezhető. A bíróság az adós felszámolását végzéssel elrendeli, ha az adós fizetéképtelenségét állapítja meg. A bíróság a felszámolást elrendelő végzésben kijelöli a felszámolót. A hitelezőknek ismert követeléseiket a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől számított 40 napon belül kell a felszámolónak bejelenteni.

Mind a bírósági végrehajtásnak, mind a felszámolási eljárásnak részét képezi az adós vagyontárgyainak kényszerértékesítése. Ennek során az adós ingó és ingatlan vagyontárgyait le kell foglalni, értékesíteni kell, majd az értékesítésből befolyt összegnek a behajtással felmerülő költségek levonása után megmaradt része fordítható a követelés kielégítésére. Az értékesítésre árverést vagy nyilvános pályázatot alkalmaznak.

## A MEGTÉRÜLÉS EREDMÉNYESSÉGÉT RONTÓ TÉNYEZŐK

A kényszerértékesítés az állam által fennállónak és kikényszeríthetőnek elismert követelések érvényesítésének végső módja. Lehet szó szerződésből fakadó kötelezettségről, szerződésen kívüli károkozásból származó igényről, vagy bármely más olyan követelésről, amelynek kikényszerítéséhez az állam segítséget nyújt. Az ilyen követelés összege pontosan meghatározott, a jogosultnak pedig ésszerű és jogos igénye, hogy az teljes egészében térüljön meg. Kérdés azonban, hogy a kényszerértékesítések mennyiben tudják biztosítani a kényszereljárás eredményességét.

Az *eredményesség* egy tevékenység, folyamat célzott hatása elérésének fokmérője. Az eredményességet a kitűzött célok megvalósulásának mértéke határozza meg, az eredményesség a tevékenység, folyamat célzott és realizált hatásának összevetéséből állapítható meg. Itt az eredményesség mérőszáma annak százalékos meghatározása, hogy az elért eredmény mennyiben valósította meg a kitűzött célt.

Ebben az összefüggésben a kényszereljárás kitűzött célja – legalább hipotetikusan – nem lehet más, mint a hitelező követelésének teljes megtérülése. Ehhez viszonyítva a kényszereljárás annál eredményesebbnek minősül, minél inkább megközelíti a kényszereljárásban realizált hitelezői megtérülés a teljes megtérülést. (Itt jegyezzük meg, hogy amennyiben a kényszereljárásban befolyt és a követelés kielégítésére fordítható összeg meghaladná az érvényesíteni kívánt követelés összegét, az eredményesség akkor is „csak” 100% lesz, hiszen a teljes megtérülésen felüli összeg az adóst illeti.)

A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy a kényszereljárások nagyon ritkán bizonyulnak a fentiekben meghatározottak szerint eredményesnek. Ritka tehát, hogy egy-egy kényszereljárásban a hitelező teljes megtérüléshez jusson. Ennek elsődleges oka persze az, hogy az adósnak gyakran nincs megfelelő, a követelés fedezetét biztosító mennyiségű és értékű vagyoneleme. Ugyanakkor általános tapasztalat, hogy a hitelező még akkor sem jut hozzá teljes megtérülést biztosító mennyiségű pénzeszköz-höz, ha olyan piaci értékkel rendelkező adósi vagyontömeg kerül kényszerértékesítés keretében értékesítésre, amely elvileg fedezné a teljes követelést. De mi lehet ennek az oka? Miért van az, hogy a hitelező hiába rendelkezik a fennálló követelés nagyságát meghaladó értékűre becsült biztosítókkal (pl. értékes vagyontárgyakat terhelő zálogjoggal), mégis a kényszerértékesítések lezárásakor jelentős veszteséget kell realizálnia?

A kényszerértékesítés során elérhető megtérülés eredményességét több tényező egyértelműen rontja, ezek közül a jelen tanulmányban az alábbiakat azonosítjuk:

- a) A kényszerértékesítések piaca olyan jellegzetes sajátosságokkal bír, amelyek negatív irányba torzítják a vagyontárgy forgalomban elérhető árát.
- b) A kényszerértékesítést megvalósító eljárás jelentős költségeket generál.
- c) A kényszerértékesítésben olyan, az adóstól és a hitelezőtől független, profitorientált harmadik személy (felszámoló, illetve végrehajtó) dominálja az eljárást, aki/ amely önálló érdekszerkezettel lép be a folyamatba, ezen szereplők ténykedése pedig sok esetben csökkenti a megtérülés mértékét.

## A KÉNYSZERÉRTÉKESÍTÉSEK PIACA

Kényszerértékesítésekre tehát jogilag szabályozott kényszereljárások keretében kerülhet sor. Itt a jogszabályokban erre felhatalmazott, az adóson és a hitelezőn kívül álló személyek pénzzé teszik az adós vagyontárgyait, hogy a befolyt összeget a tartozás kielégítésére fordítsák. Magától értetődő, hogy az ilyen kényszerértékesítések során a cél a forgalomban elérhető legmagasabb ár elérése. Ezt a célt a felszámolási eljárásban maga a törvény rögzíti, ugyanakkor a végrehajtási eljárás értékesítésre vonatkozó rendelkezéseit is nyilvánvalóan ez a cél ihlette. A kényszereljárásokban a forgalomban elérhető legmagasabb ár elérése érdekében speciális, nyilvános értékesítési eljárásokat alkalmaz-

nak (árverés, nyilvános pályázat). Ugyanakkor rögzítenünk kell, hogy a kényszereljárások piaca elképzelhetetlenül messze van a közgazdasági értelemben vett „tökéletes piac”-tól, és olyan markáns sajátosságok, törvényszerűségek jellemzik, amelyek már önmagukban drasztikus mértékben torzítják az ideális körülmények között elérhető árat.

A kényszerértékesítések piacán az elvárt és a realizált vételár közötti jelentős eltérésekről számtalan empirikus példát sorolhatnánk, álljon itt ezek közül egy tipikus eset.

Az adós cég eredetileg 26 lakásból, 6 üzlethelyiségből és 28 teremgarázból álló társasházat kívánt építeni és alapítani Budapesten. A beruházást részben egy bank finanszírozta, amely az ingatlan egészén zálogjogot alapított. Az üzlethelyiségek, a teremgarázsok és a lakások nagy része már az építkezés közben értékesítésre került, azonban az építő cég fizetéképtelenné vált, ennek nyomán 2008. szeptember 11-én felszámolási eljárás indult ellene. Az egész ingatlan ekkor 70%-os készülségi fokban állt, és mindösszesen 10 társasházi lakás állt még az építő cég tulajdonában. A 10 lakást felszámolási eljárás keretében, nyilvános pályázaton, együttesen próbálták meg értékesíteni. Az első pályázatot 2010. május 27-én hirdették meg, ahol az együttes becsérték 136 000 000 forint + 25% áfa volt. Tekintettel arra, hogy a lakásokra megfelelő ajánlat nem érkezett, a felszámoló újabb nyilvános pályázatokat tett közzé, ahol a becsértéket folyamatosan lejjebb szállította. A nyolcadik pályázaton, 2011. április 28-án a becsérték már 55 000 000 forint + 25% áfa lett.<sup>2</sup> Az irányadó szabályok szerint a vételi ajánlat érvényesnek minősült, ha meghaladta a becsérték 50%-át, így ezen a nyolcadik árverésen a lakásokra 44 000 000 forint + 25% áfa összegű érvényes ajánlat érkezett, amelyet a felszámoló el is fogadott.

A fenti példából jól látható, hogy kényszerértékesítés keretében a felszámolási eljárás kezdetén meghatározott piaci értékhez képest lényegesen alacsonyabb áron sikerült a vagyontárgyat értékesíteni. A realizált vételár mindössze a becsült piaci érték 32%-a lett. Alappal merül fel a kérdés: mi lehet az oka az ilyen mértékű árvesztésnek. A választ elsősorban a kényszerértékesítések piacának sajátosságaiban kell keresni. A kényszerértékesítések piaca ugyanis mind a kínálati, mind a keresleti oldalon rendelkezik olyan sajátosságokkal, amelyek negatív irányba módosítják a kínált javak értékesítése során elérhető vételárat.

### *Kínálati oldal*

A kényszerértékesítések piaca több vonatkozásban jelentősen eltér a közgazdaságtanban modellként használt tökéletes piactól. Ez mind a kínálati, mind a keresleti oldalon jelentkezik.

a) A kényszerértékesítések piacának kínálati oldala *esetleges és hektikus*. A fizetéképtelenné váló adósok vagyonának összetételétől függ, hogy éppen milyen típusú áruk és milyen mennyiségben kerülnek a piacra.

b) A kényszerértékesítések piacán megjelenő javak igen *heterogének*, a fajta és a minőség szempontjából is vegyes képet mutatnak. Megjegyzendő továbbá, hogy az így értékesített javak többnyire használt áruk, így ezen piac sajátosságai eleve csak a használt áruk piacával rokoníthatóak.

c) A kényszerértékesítések piacán *az eladó és az áru viszonya sajátos*. Az árut feltétlenül értékesíteni kell. Ugyanakkor az „eladónak” semmilyen személyes viszonyulása, alternatív hasznosítási koncepciója nincs az áru vonatkozásában (pl. saját szükségleteinek kielégítésére nem használhatja fel). Mindez arra determinálja az eladóként fellépő felszámolót vagy végrehajtót, hogy a hagyományos piaci viszonyokat figyelmen kívül hagyva értékesítse a javakat.

d) A kínálatról szóló *információk sajátos, szűk csatornákon keresztül* jutnak el a potenciális vevőkhöz. A két alapvető fórum ezen a téren a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara által üzemeltetett internetalapú árverési portál ([www.mbvk.hu](http://www.mbvk.hu)), valamint a Céglközlöny. Piaci, értékesítési szempontok alapján ezek egyike sem tekinthető igazán jó fórumnak (rosszul strukturált, információszegény, ingerszegény, periférikus).

#### *Keresleti oldal*

a) A keresleti oldal vonatkozásában jelentős torzító tényezőként jelenik meg a *transzparencia hiánya*. A piac szereplői között jelentősen eltérő az információk beszerezhetősége, birtoklása.

b) A keresleti oldalon relatíve kevés szereplő van jelen: a potenciális vevőknek csak szűk köre értesül az ajánlatról, egyes potenciális vevők a kényszerértékesítés sajátosságai miatt eleve elzárkóznak az eljárásban való részvételtől, speciális – esetleg csak az adós számára értékkel bíró – vagyonelemek kerülnek értékesítésre, előfordul, hogy az értékesítésre szánt időben aktuálisan nincs kereslet a vagyontárgyra. Ennek nyomán a kényszerértékesítés piaca leginkább a keresleti oligopólium (más kifejezéssel: oligop-szónium) sajátosságait mutatja.

c) A kisszámú potenciális vevő *tudatában van* annak, hogy az eladó oldalán az értékesítés feltétlenül *szükséges*. Ilyen körülmények között az eladói oldal alkupozíciója rossz, a kínált eszközök ennek nyomán a piaci ár alatt szerezhetők meg.

d) A keresleti oldalon megjelenő potenciális vevők általában *sajátos vevői szándékokkal* rendelkeznek. Az ajánlattevők általában nem saját szükségleteik kielégítése érdekében lépnek fel, hanem a vagyontárgy megvásárlása és újbóli eladása közötti árrés megszerzése érdekében. Mindez szintén az alacsonyabb ár irányába tolja a kényszerértékesítés során ténylegesen realizált vételárat.

#### *A piactorzító hatások mérése*

A fent leírtakból egyértelműen látható, hogy a kényszerértékesítések piacán tapasztalható jellegzetes sajátosságok a tökéletes piachoz képest negatív irányba torzítják az eladásra kínált vagyontárgyak forgalomban elérhető árát. De vajon mérhető-e, szám-szerűsíthető-e a speciális piac sajátosságaiból fakadó torzító hatások mértéke, és ha igen, akkor milyen módszerrel?

Az e tárgyú vizsgálódások előtt szükséges néhány megszorítást tenni. Mindenekelőtt rögzíteni kell, hogy kényszerértékesítésnek tárgya lehet bármilyen típusú vagyonelem (pl. ingó, ingatlan, társasági részesedés, értékpapír). Irreálisnak tűnik olyan

módszerek, mérőszámok kidolgozása, amely az eltérő típusú, eltérő sajátosságokkal bíró vagyontárgyakra nézve egyaránt alkalmazható. Célszerű tehát a kényszerértékesítés tárgyát képező különböző típusú vagyontárgyakból csoportokat képezni, és azokat külön-külön vizsgálat alá vonni.

A jelen írás korlátait is figyelembe véve, a számításba jöhető vagyontárgyak közül célszerű az ingatlanok értékesítését górcső alá venni. Egyrészt a követelések érvényesítése során összességében az ingatlanok minősülnek a legértékesebb, a fennálló tartozás kiegyenlítésének fedezetét biztosító vagyontárgyaknak. Másrészt a pénzügyi intézmények és a Magyar Nemzeti Bank is kiemelt jelentőséget tulajdonítanak az ingatlanbiztosítékoknak a hitelezési kockázatok kezelése, csökkentése körében.<sup>3</sup> Harmadrészt – részben éppen az előbb említett szempontok következményeként – ma a különféle vagyontárgyak értékének meghatározása terén az ingatlanok értékelése tekinthető szakmailag, módszertanilag a leginkább kidolgozottnak, innen vonható le a legtöbb következtetés.

A vázolt szempontokat is figyelembe véve a kényszerértékesítések piacán a realizálható eladási árakat torzító hatások mérésére, számszerűsítésére az alábbi módszerek tűnnek alkalmazhatónak.

a) Az értékesített vagyontárgy (ingatlan) *potenciális piaci értéke és az elért piaci érték összemérése*. Ehhez részben a már rendelkezésre álló, gyűjtött adatbázisok, részben empirikus vizsgálatok szolgálhatnak alapul. Gyűjtött adatbázisként használhatóak a banki LGD- (Loss Given Default) adatbázisok, azon belül a behajtási LGD-módszerrel megállapított értékek, amelyek a múltbeli behajtási tevékenység eredményei alapján kalkulált értékeket tartalmaznak, a várható pénzáramlások megfelelő diszkontálásával.<sup>4</sup>

Az empirikus vizsgálatok kétféle módon végezhetők el. Alkalmazható metódus lehet, ha konkrét ügyek kapcsán összevetjük az ügylethez kapcsolódóan rendelkezésre álló (eredeti vagy felülvizsgált) értékbecslésben szereplő piaci értéket a kényszerértékesítés során ténylegesen elért eladási árral. A másik számításba jöhető módszer, ha közvetlenül az értékesítés megtörténte után készítünk friss értékbecslést, és az ebben szereplő piaci értéket hasonlítjuk a ténylegesen realizált árral. Ez az utóbbi megoldás költséges, így csak kisszámú ügylet esetében alkalmazható, viszont sokkal megbízhatóbb eredményt ad.

b) Az eladási árakat torzító hatások számszerűsítése körében felhasználhatóak a pénzügyi intézmények belső szabályzataiban rögzített, a *fedezeti értékek, illetve fedezeti ráták kiszámításánál alkalmazott számítási módszerek*. Ismeretes, hogy a pénzügyi intézmények az ingatlanbiztosítékok értékelése körében piaci (forgalmi) értéket, hitelbiztosítéki értéket és menekülési (likvidációs, likvidálási) értéket is meghatároznak.

Ezek közül a *piaci érték*: az ingatlan szempontjából az a becsült érték, amelyen az ingatlant egy eladni szándékozó eladó megfelelő hirdetés útján egy vásárolni szándékozó vevőnek független ügylet során el tudná adni az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy a felek jól értesülten, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.<sup>5</sup>

A *jelzáloghitel-biztosítéki érték*: az ingatlan azon értéke, amelyet az ingatlan jövőbeni piaci értékesíthetőségének óvatos becsülésével állapítanak meg, figyelembe véve az ingatlan hosszú távon fenntartható jellemzőit, a rendes és helyi piaci feltételeket, az

ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználási módjait.<sup>6</sup> Az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről jogszabályok rendelkeznek,<sup>7</sup> amelyek többféle kockázat figyelembevételét is előírják.

Az ingatlan *menekülési (likvidációs, likvidálási)* értékét semmilyen jogszabályi rendelkezés nem definiálja, mégis biztosítéki politikája kialakítása során szinte valamennyi pénzügyi intézmény alkalmazza, a gyakorlatban rendkívüli jelentősége van. A biztosítékok értékelése körében ez az érték a legalacsonyabb. A menekülési (likvidációs) érték: az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, amelyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése esetén – kényszerértékesítés során – a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető.<sup>8</sup> Az így megállapított érték jelentős korrekciós tényezőket tartalmaz, amelyek – elvileg – a kényszerértékesítés kockázataival is számolnak. A kereskedelmi bankok által alkalmazott biztosítéki politikák a likvidációs érték meghatározása során többnyire különféle kategóriákba sorolják a fedezeti ingatlanokat, funkciójuk és piacképességük szempontjából. A korrekciós tényezők az ingatlan piaci (forgalmi) értékét csökkentik meghatározott mértékben. A különböző pénzügyi intézmények – elsősorban a visszamérésekből leszűrt empirikus tapasztalatok alapján – a forgalmi érték 20–80%-ában határozzák meg a likvidációs értékét, tehát azt az értéket, amelyet kényszerértékesítés során, a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül eladási árként el lehet érni. Ezen az igen széles sávon belül általában az ingatlan típusa, elhelyezkedése, piacképessége dönti el, hogy milyen mértékű korrekciós (árcsökkentő) tényező kerül figyelembevételre. Ebben a körben – főként tapasztalati tények alapján – vizsgálható, körvonalazható, lehatárolható, hogy a korrekciós tényezőkből milyen hányadot tesznek ki a piac sajátosságaiból fakadó, árrontó hatások.

c) Végül, de nem utolsósorban a piactorzító hatások számszerűsítése körében felhasználhatók a *keresleti oligopóliummal jellemezhető piaci szerkezetre vonatkozó elemzések*. Mint arra korábban már utaltunk, a kényszerértékesítések piacának keresleti oldalán relatíve kevés szereplő van jelen. A kevés szereplő korlátozza a versenyt, ezáltal befolyásolja az elérhető eladási árat. E körben feltételezhetjük, hogy a piacon megjelenő potenciális vásárlók számának növekedésével egy bizonyos pontig – igaz, csökkenő mértékben, de folyamatosan – nő az elérhető eladási ár. Ennek a tételnek a felhasználásával felállíthatóak olyan modellek, amelyek egy adott termék iránt érdeklődő, a kényszerértékesítés keretében történő vásárlás lehetőségéről értesülő potenciális vevők száma alapján becsülhetővé teszi az elérhető árszintet.

#### A KÉNYSZERÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSÉGEI

A kényszerértékesítés költségekkel jár. Az így felmerülő kiadások csökkentik a vagyontárgy értékesítéséből befolyt összeget, így rontják az elérhető megtérülés eredményességét. A kényszereljárást lefolytató harmadik személy, a végrehajtó és a felszámoló díját és költségeinek egy részét jogszabály rögzíti. A felszámoló díjának összege a kényszerértékesítések után általában az eladott vagyontárgyak bevételi összegének 5%-a.<sup>9</sup> A végrehajtónak a munkadíjból, költségátalányból és behajtási jutalékból álló díja si-

keres értékesítés esetén – a végrehajtási ügyértéktől, illetve a ténylegesen behajtott összeg nagyságától függően – 8% és 11% között mozog.<sup>10</sup> Ezekre az összegekre jönnek rá még bizonyos készkiadások. A kényszerértékesítés során ezek közül a legjelentősebb tétel a vagyon őrzésével, illetve az állag megővésével kapcsolatos költségek alkotják. Ezekkel a költségekkel a pénzügyi intézményeknek az ingatlanbiztosítékkal fedezett ügyletek esetén például már a hitelbiztosítéki érték megállapítása során, a jogszabály erejénél fogva számolni kell.<sup>11</sup>

Számos gyakorlati példa mutatja, hogy például egyes felszámolási eljárásokban a vagyon őrzésével, illetve az állag megővésével kapcsolatos költségek jelentős mértéket öltenek. A fentiekben már hivatkozott konkrét ügyben például egy társasház építésével foglalkozó gazdálkodó szervezet felszámolása során a tíz darab, adósi tulajdonban lévő lakás értékesítéséből a nyolcadik árverés nyomán befolyt 44 000 000 forint + áfa összegből a felszámoló közel 28 000 000 forint + áfa összeget számolt el a lakásoknak az eljárás idejére megvalósított, egy éven keresztül tartó őrzéséért, védeleméért, illetve állagmegővéséért, valamint az értékesítés költségeként. (Lásd pl. a nyilvános pályázatban közreműködő közjegyző díja, az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd díja.) Ezek – jogcím tekintetében – valós, reális kiadások, összecszerűségük azonban sokban függ attól, hogy ki, milyen eljárás keretében, milyen szempontok alapján dönt az őrzést, védelmet, állagmegővést, az értékesítés adminisztrációját megvalósító személy vagy szervezet kiválasztásáról. A konkrét ügyben a lakások őrzésére, védelmére, karbantartására, értékesítésére elköltött összeg az eredeti becstérték 20,5%-a, míg a ténylegesen befolyt összegnek 63,6%-a lett.

#### A KÉNYSZERÉRTÉKESÍTÉST LEBONYOLÍTÓ SZEREPLŐK MŰKÖDÉSE

A kényszerértékesítés során elérhető megtérülés eredményességét önmagában ronthatja az a körülmény, hogy a kényszerértékesítésben olyan, az adóstól és a hiteltelzőtől független, profitorientált harmadik személy (felszámoló, illetve végrehajtó) dominálja az eljárást, aki/amely önálló érdekstruktúrával lép be a folyamatba. Ebben a körben két, egymással részben össze is függő, torzító tényezőt érdemes vizsgálni.

a) A kényszerértékesítés lebonyolítására felhatalmazott személyek kisebb-nagyobb mértékben maguk hozzák meg *az eljárás irányát megszabó döntéseket*. Ebben a körben a végrehajtónak csekélyebb, a felszámolónak azonban tágabb mozgásteret van.

A végrehajtó például részletfizetést engedélyezhet az adós számára (ezzel elodázza a kényszerértékesítés tényleges megvalósítását), a végrehajtási kényszer arányos és fokozatos alkalmazása körében dönthet a vagyonelemek végrehajtás alá vonásának sorrendjéről. A végrehajtót ugyanakkor jogszabályi rendelkezések kötik abban, hogy milyen eszközökkel kell megállapítani a kényszerértékesítés alá vont vagyontárgy becstértékét, illetve azt, hogy a becstérték mekkora hányadára szállíthatja le az eladási árat.<sup>12</sup> A kényszerértékesítés menete viszonylag részletes jogszabályi rendezést nyert, ennek nyomán a gyakorlatban széles körben kifogásolhatók a bíróság előtt a végrehajtó jogszabálysértő intézkedései, illetve mulasztásai.

A felszámoló igen széles körű felhatalmazással bír a kényszerértékesítéssel kapcsolatos döntések meghozatala körében. Maga dönt például arról, hogy mely vagyonelemeket, miként és milyen partnerrel őriztettet. A fent már többször hivatkozott esetben például a felszámoló saját elhatározásán alapult, hogy az adós tulajdonában lévő mindösszesen tíz darab társasházi lakást a kiírt pályázaton együttesen kívánta értékesíteni, külön-külön nem lehetett a lakásokra ajánlatot tenni. Könnyű belátni, hogy ezen döntés nyomán erősen szűkült a potenciális vevők száma. A felszámoló jogszabálysértő döntése ugyan támadható kifogással a bíróság előtt, azonban a kialakult bírói gyakorlat szerint a hitelező nem élhet eredményes jogorvoslattal a felszámolónak a gazdasági viszonyok mérlegelése körében hozott döntéseivel (például az ésszerűtlenül magas vagyonzórási díjakkal vagy az ésszerűtlenül alacsony eladási árakkal) szemben.

b) A másik tényező, amelyre a végrehajtó és a felszámoló működése kapcsán fel kell hívni a figyelmet, hogy a kényszerértékesítések mechanizmusában eleve benne rejlik egy bizonyos mértékű *korruptciós kockázat*.<sup>13</sup> A korrupció gazdasági hatásai igen sokrétűek, ezen belül könnyű belátni, hogy a kényszereljárásban elérhető eladási árra mindenképpen hatással lehet. A torzítás mértéke azonban nagyon nehezen mérhető. A korrupció széles körben ismert, rendelkezésre álló mérőszámai (pl. a korrupcióérzékelési index) sajnos nem alkalmasak arra, hogy konkrét, számszerűsíthető következtetéseket vonjunk le a korrupciónak a kényszerértékesítések piacára gyakorolt torzító hatásairól. Tovább nehezíti az értékelést a látencia magas foka, illetve az ebből fakadó adatfelvételi nehézségek. Ugyanakkor a korrupció jellemzőinek<sup>14</sup> a kényszereljárások piacára vetített vizsgálata, illetve a más területeken (pl. közbeszerzések) már elvégzett kutatások módszertana az ez irányú kutatások alapjául szolgálhat.

## ZÁRSZÓ

A fent leírtakból könnyen levonható az a következtetés, hogy a hitelező oldaláról nézve – közgazdasági szempontból – bármilyen más megoldás jobb a követelés realizálására, mint a kényszereljárás útjára lépni, és a kényszerértékesítések piacára vinni a fedezeti vagyontárgyat. Ilyen megoldás lehet például az adósságrendezési megállapodás (akár a követelés részbeni elengedésével, vagy az adós felhatalmazásával a fedezeti vagyontárgy saját úton való értékesítésére), a követelés-eszköz konverzió, a gazdasági tevékenység működtetésének átvétele az adóstól, esetleg erre a célra külön társaság létrehozása. A kényszereljárásokra, illetve azon belül a kényszerértékesítésekre inkább mint ultima ratióra érdemes tekinteni. A kényszerértékesítéseknek ebben az összefüggésben kétféle szerepe van. Egyrészt a súlyos hátránnyal járó jogkövetkezmény elkerülhetetlensége mindig jótékonyan hat az adós teljesítési készségére, növeli az önkéntes teljesítés esélyét. Másrészt a kényszereljárásban elérhető megtérülés számított értéke kiindulási alap az alternatív ügykezelési stratégiákról hozott döntésekhez.

JEGYZETEK

- <sup>1</sup> Kapa Máttyás: *Hitelezővédelem a bírósági végrehajtásban*. Dialóg Campus, Budapest, 2006, 30–31. o.
- <sup>2</sup> Lásd Fővárosi Bíróság előtt indult 17.Fpk.01-08-005397. sz. ügyet, illetve a Céglőzöny 2010/21., 2010/29., 2010/36., 2010/42., 2010/48., 2010/51., 2011/5., 2011/17. számában a 01-09-708171 cégjegyzékszámú cég hirdményeit.
- <sup>3</sup> Lásd pl. a Magyar Nemzeti Bank 4/2014. (X. 22.) számú ajánlását a pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítésére.
- <sup>4</sup> Paulovics Ottó: *LGD-elemzés elméletben és gyakorlatban*. Hitelintézeti Szemle, 2005/5–6. , 67. o. Az LGD-ről lásd még bővebben Jean Dermine – Cristina Neto de Carvalho: *Bank Loan Losses-Given-Default, a Case Study*. Journal of Banking & Finance, Vol. 30, No. 4., April, 2006., 1219–1243. o.
- <sup>5</sup> Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról. 4. cikk (1) bekezdés, 76. pont.
- <sup>6</sup> Uo. 74. pont.
- <sup>7</sup> 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről, 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről.
- <sup>8</sup> A Magyar Nemzeti Bank 4/2014. (X. 22.) számú ajánlása a pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítésére. 2. o.
- <sup>9</sup> Lásd a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 59. §-át.
- <sup>10</sup> Lásd a bírósági végrehajtói díjszabásról szóló 14/1994 (IX. 8.) IM rendelet 7., 16., 19. §-ok.
- <sup>11</sup> Lásd pl. 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről, 3. § (1) bek. d) pont.
- <sup>12</sup> Ingóságok esetén 33%, ingatlanok esetén 50%, lakóingatlanok esetén 70%.
- <sup>13</sup> Bővebben lásd *Korrupciós kockázatok a felszámolási eljárásokban*. Szerk.: Dietz-Blaskó Judit, Transparency International Magyarország, Budapest, 2011. [www.transparency.hu/uploads/docs/tanulm2\\_levil1.pdf](http://www.transparency.hu/uploads/docs/tanulm2_levil1.pdf)
- <sup>14</sup> Lásd pl. Báger Gusztáv: *Korrupció. Büntetés, integritás, kompetencia*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 2012.