

Jelen előterjesztés csak tervezet, amelynek közigazgatási egyeztetése folyamatban van. A minisztériumok közötti egyeztetés során az előterjesztés koncepcionális kérdései is jelentősen módosulhatnak, ezért az előterjesztés jelen formájában nem tekinthető a Kormány és a miniszter álláspontjának.

A dokumentum célja a társadalmi egyeztetés elindítása és a jogalkotási folyamat átláthatóvá tétele, amelynek alapján, illetve eredményeként a mellékelt tervezet valamennyi tartalmi és formai eleme módosulhat!

A tervezet előterjesztője

TERVEZET!

A közigazgatási és igazságügyi miniszter

.../2012. (.....) KIM rendelete

az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet módosításáról

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 307. § (2) bekezdés *o)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat- és hatásköréről szóló 212/2010. (VII. 1.) Korm. rendelet 12. § *a)* pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. §

Az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § *g)* és *h)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„*g)* *licitnapló*: az elektronikus árverési rendszerben közzétett valamennyi vételi ajánlat adatait tartalmazó adatsorok összessége;

h) *árverés befejezése*: elektronikus ingóárverés esetén az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételét követő 30. napnak, ingatlanárverés esetén az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételét követő 60. napnak, ingatlan átvételi eljárás esetén az átvételi hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételét követő 15. napnak, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 159. § (4) bekezdése alapján indult ingatlanárverés esetén az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételét követő 30. napnak (vagy a következő munkanapnak) az árverési hirdetményben megjelölt órája (óra, perc);”

2. §

Az R. a 6. §-t követően az alábbi alcímmel és 6/A. §-sal egészül ki:

„Az informatikai alkalmazás működtetésének bejelentése és felügyelete

6/A. § (1) A külön jogszabályban elektronikus ügyintézési felügyeletként kijelölt szerv az informatikai alkalmazás működtetésével kapcsolatban ellátja a szabályozott elektronikus ügyintézési szolgáltatásokról és az állam által kötelezően nyújtandó szolgáltatásokról szóló

83/2012. (IV. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban e §-ban: kormányrendelet) 12. § (2) bekezdés a)–e) és g)–i) pontjában meghatározott feladatokat.

(2) A kamara

a) 2012. december 31-éig köteles bejelenteni – a kormányrendelet 18. §-ában foglaltak szerint – az elektronikus ügyintézési felügyeletnek az informatikai alkalmazás működtetésével kapcsolatos szolgáltatásnyújtást,

b) 2013. június 30-ig köteles biztosítani az informatikai alkalmazás működtetésével kapcsolatban a kormányrendeletben foglaltaknak való megfelelést.”

3. §

Az R. 13. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy az – a nem regisztrált felhasználók számára elérhető szolgáltatásokon túl – a következő műveletek elvégzését tegye lehetővé a végrehajtó számára:)

„d) hagyományos ingóárverés hirdetményének, a 21. § (1) bekezdés d) pontja szerinti ingatlanárverési hirdetménynek, a sikertelen ingatlanárverés hirdetményének, valamint az ingatlanok folyamatos árverezése iránti hirdetménynek a törlése;”

4. §

Az R. 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § (1) Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása (a továbbiakban e fejezetben: nyilvántartás) tartalmazza

- a) a hagyományos ingóárverések hirdetményeinek [Vht. 122. § (4) bekezdés],
- b) az elektronikus ingóárverések [Vht. 132/D. § (1) bekezdés] hirdetményeinek,
- c) az ingatlanárverések [Vht. 145/A. §, valamint 159. § (4) és (5) bekezdés] hirdetményeinek,
- d) a Vht. 305. § (4) bekezdése szerinti, 2009. január 1-je előtt lefoglalt ingatlanok 2012. július 1-je és 2012. augusztus 31-e között készített árverési hirdetményeinek,
- e) a sikertelen ingatlanárverések hirdetményeinek [Vht. 155. § (2) bekezdés],
- f) az ingatlan átvételi eljárások hirdetményeinek [Vht. 158. § (3) bekezdés] és
- g) az ingatlanok folyamatos árverezése iránti, a Vht. 159. § (1) bekezdése szerinti hirdetményeknek

(az a)–g) pontban foglaltak a továbbiakban együtt: árverési hirdetmény) adatait.

(2) Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy az erre szolgáló elektronikus adatlap kitöltésével egyidejűleg – a közzététel időpontjával kiegészítve – automatikusan közzétegye a nyilvántartásban a Vht. 143. § (2) bekezdése szerinti általános tájékoztatást.”

5. §

Az R. 22. §-a a következő (3)–(5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy a Vht. 155. § (1) bekezdés *a)* pontjában foglalt okból sikertelen árverés esetében a Vht. 155. § (2) bekezdésben foglalt adatokat – az eredetileg közzétett hirdetmény és a hozzá tartozó adatlap és ahhoz csatolt fénykép alapján, a közzététel időpontjával kiegészítve – a licitnapló lezárásával egyidejűleg automatikusan tegye közzé a nyilvántartásban.

(4) Az ingatlan átvételi eljárás hirdetményének közzétételére az (1) és (2) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) Az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetménynek a nyilvántartásba történő bejegyzéséhez – a (2) bekezdés *a)* és *c)* pontjában foglalt műveletek elvégzése helyett – a végrehajtó automatikus hirdetmény-készítési műveletet is igénybe vehet. Ennek érdekében az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy a bejegyzésre szolgáló adatlap kitöltésével egyidejűleg automatikusan generálja és tegye közzé a hirdetményt a korábban kitöltött adatlapnak és árverési hirdetménynek a Vht. 143. § (1) bekezdés *a)–h)* és *j)* pontjában foglalt adataiból és az adatlaphoz automatikusan csatolja a korábban csatolt digitális fényképeket.”

6. §

Az R. 23. § *d)–g)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép és a § a következő *h)–j)* ponttal egészül ki:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy a felhasználók számára biztosított legyen a hirdetmények közötti keresés legalább következő szűkítési feltételek megadásával:)

„*d)* sikertelen ingatlanárverések hirdetményei,
e) ingatlan átvételi eljárások hirdetményei,
f) az ingatlanok folyamatos árverezése iránti hirdetmények,
g) a 21. § (1) bekezdés *c)* és *e)–g)* pontjai szerinti ingatlanárverések hirdetményei az ingatlanok kikiáltási ára alapján,
h) a 21. § (1) bekezdés *c)* és *e)–g)* pontjai szerinti ingatlanárverések hirdetményei az ingatlanok földrajzi fekvése alapján,
i) árverések hirdetményei, melyeken a lekérdezés időpontjában elektronikus vételi ajánlat tehető és amelyek esetében a licitnapló lezárásra került,
j) a 21. § (1) bekezdés *d)* pontja szerinti ingatlanárverések hirdetményei között az ügyszám és az árverés napja alapján.”

7. §

(1) Az R. 24. § *c)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy az árverési hirdetményt)

„*c)* ingatlanárverés és ingatlan átvételi eljárás esetén a licitnapló lezárását követő 30. napon,”

(automatikusan törölje a nyilvántartásból.)

(2) Az R. 24. §-a a következő *e)* és *f)* ponttal egészül ki:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy az árverési hirdetményt)

„*e)* sikertelen ingatlanárverés hirdetménye esetében a második árverés hirdetményének a nyilvántartásban történő közzétételével egyidejűleg vagy azt megelőzően a végrehajtó intézkedésére,

f) az ingatlanok folyamatos árverezése iránti hirdetmény esetében a Vht. 159. § (4) vagy (5) bekezdés szerinti árverés hirdetményének a nyilvántartásban történő közzétételével egyidejűleg vagy azt megelőzően a végrehajtó intézkedésére”

(automatikusan törölje a nyilvántartásból.)

8. §

(1) Az R. 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy

a) akkor legyen mód az aktiválási kérelem elküldésére, ha az árverező települési önkormányzat kérelme – amennyiben a részére a lakások és helyiségek bérletéről és az elidegenítésükről szóló törvény által meghatározott elővásárlási jog alapján előárverezési jog gyakorlása érdekében kéri az aktiválást – a tartalmazza a nyilatkozattételt arról, hogy az adós kérelmére írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant az adósnak bérbe adja, valamint a Vht. 123. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti árverező kérelme azt a nyilatkozatot, hogy a Vht. 123. § (3) bekezdésében foglalt melyik ok alapján illető őt meg az árverésen való részvétel joga;

b) az aktiválási kérelem előterjesztésre szolgáló adatlapon nyilatkozat legyen tehető arról, hogy a kérelmező még nem rendelkezik olyan mennyiségű termőföldtulajdonnal, amely a – termőföldről szóló törvény rendelkezései szerint – kizárná az árverésre kerülő termőföld árveréssel történő megszerzését.”

(2) Az R. 25. §-a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A felhasználói név és jelszó ingatlan átvételi eljárás tekintetében történő aktiválása iránti kérelem előterjesztésére az (1)–(3) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy az árverési előleg megfizetéséről a kérelemben nyilatkozni nem kell.

(5) A felhasználói név és jelszó ingatlan folyamatos árverezése tekintetében történő aktiválása iránti kérelem előterjesztésére az (1)–(3) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy egyidejűleg a vételi ajánlatot is meg kell tenni és ennek érdekében a kérelem előterjesztésére szolgáló adatlapon a vételi ajánlat összegét is meg kell jelölni. A végrehajtó az aktiválási kérelmet – az aktiváláshoz szükséges egyéb feltételek fennállása esetén – az elektronikus árverési rendszerben közzétehető összegű vételi ajánlat tétele esetén teljesítheti; az aktiválással egyidejűleg pedig intézkedik az ingatlanárverési hirdetménynek a Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti közzététele iránt.”

9. §

Az R. 26. § (1) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A felhasználói név és jelszó ingatlan átvételi eljárás tekintetében történő aktiválásának nem feltétele árverési előleg befizetése.”

10. §

Az R. 27. § *b)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy)

„*b)* a végrehajtók, valamint az árverezők számára a licitnapló nyomtatható is legyen.”

11. §

Az R. 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a § a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell az előárverezési jog gyakorlására szolgáló nyilatkozat megtételére is azzal, hogy az az összeg megjelölésének hiányában is közzétehető; ez a nyilatkozat minősül a megelőzően közzétett vételi ajánlat vonatkozásában megtett előárverezési jogot gyakorló nyilatkozatnak.

(4) Az átvételi ajánlat megtétele a vételi ajánlat megtételére vonatkozó, az (1) és (2) bekezdésben foglalt rendelkezések alkalmazásával történik.

(5) Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy az ingatlan folyamatos árverése során történő felhasználói név és jelszó aktiválással a vételi ajánlat automatikusan kerüljön közzétételre a licitnaplóban, valamint a Vht 159. (4) bekezdése szerint közzétételre kerülő ingatlanárverési hirdetményhez tartozó licitnaplóban is.”

12. §

(1) Az R. 30. § *a)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy)

„*a)* az árverés befejezésének időpontjában, ha pedig ezen időpontot megelőzően öt percen belül újabb vételi ajánlat kerül közzétételre, az újabb vételi ajánlat közzétételétől számított öt perc elteltével, az utolsó vételi ajánlat közzétételét követően pedig az ötödik perc végén automatikusan lezárja a licitnaplót;”

(2) Az R. 30. § *c)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az informatikai alkalmazást úgy kell kialakítani, hogy)

„c) a licitnapló lezárását követően ne biztosítsa vételi ajánlat és előárverezési jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételének lehetőségét.”

13. §

Az R. 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A végrehajtó az árverés befejezését követően az árverési jegyzőkönyv aláírására és árverési vételár kifizetésére (elektronikus ingóárverés esetén az ingóság átvételére) vonatkozó felhívását [Vht. 132/G. § (3) bekezdés, 152. § (2) bekezdés] egy erre szolgáló elektronikus adatlap kitöltésével az elektronikus árverési rendszer útján közli az árverezővel.”

14. §

Az R.

a) 13. § g) pontjában a „bíróági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.)” szövegrész helyébe a „Vht.” szöveg, valamint a „152. § (4) bekezdés” szövegrész helyébe az „ingatlanárverés esetében a 142. § folytán alkalmazandó 132/F. § (7) bekezdés” szöveg,

b) 22. § (2) bekezdés c) pontjában az „ingatlant” szövegrész helyébe az „árverésre kerülő vagyontárgyat” szöveg,

c) 26. § (2) bekezdés b) pontjában az „elővásárlási” szövegrész helyébe az „előárverezési” szöveg,

d) 29. § (1) bekezdésében a „145/C. § (4) bekezdés” szövegrész helyébe a „132/F. § (4) bekezdés, 145/C. § (4) bekezdés” szöveg,

e) 29. § (2) bekezdés a) pontjában az „elővásárlási” szövegrész helyébe „előárverezési” szöveg

lép.

15. §

Az R.

a) 13. § (1) bekezdés f) és j) pontjában a „teljes” szövegrész,

b) 13. § (1) bekezdés h) pontja,

c) 16. § a) pontja,

d) 31. §-a és az azt megelőző alcím

a hatályát veszti.

16. §

Ez a rendelet 2012. szeptember 1. napján lép hatályba.

Szakmai indokolás

A tervezet rendelkezései a bírósági végrehajtással kapcsolatos és egyéb igazságügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CLXXX. törvény (a továbbiakban: Módosító törvény) elektronikus árverést érintő, 2012. szeptember 1-jén hatályba lépő rendelkezéseinek végrehajtását szolgálják.

A különböző kényszerértékesítési eljárások lefolytatása, illetve az azokban való részvétel részben az általános ügyviteli szabályok szerint történik, részben pedig az ún. elektronikus árverési rendszer által felkínált műveletek elvégzésével. Ezen utóbbiakra vonatkozó előírásokat igazítja a módosuló törvényi rendelkezésekhez a tervezet az elektronikus árverési rendszer informatikai alkalmazásának működtetésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2008. (XII. 10.) IRM rendelet (a továbbiakban: rendelet) módosításával.

Változó hivatkozások átvezetése

A Módosító törvény úgy alakította át a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) szabályozási rendszerét, hogy az árverésekre vonatkozó szabályok immár egymásra épülnek: az alapvető szabályokat az ingóárverésnél ismerteti a törvény, ehhez képest kap speciális szabályokat az elektronikus ingóárverés, az ingatlanárverések esetében pedig csak az elektronikus ingóárverési szabályokhoz képest is speciális rendelkezések kimondására kerül sor. Ennek folytán a rendelet szövegében szereplő egyes törvényi hivatkozásokat aktualizálni kell (a hivatkozott előírások már máshol szerepelnek a törvényben).

Az informatikai alkalmazás működtetésének bejelentése és felügyelete

A rendelet kiegészül egy az informatikai alkalmazás működtetésének bejelentésére és felügyeletére vonatkozó alcímmel. Tekintettel a szabályozott elektronikus ügyintézési szolgáltatásokról és az állam által kötelezően nyújtandó szolgáltatásokról szóló 83/2012. (IV. 21.) Korm. rendeletre, mely intézményesített kereteket ad a közszolgáltatások ellátását támogató informatikai alkalmazások működtetésének felügyeletére, a rendelet szabályozási tárgykörében is lehetőséget ad a tervezet ilyen jellegű felügyeleti tevékenység ellátására. A tervezet rögzíti, hogy a külön jogszabályban elektronikus ügyintézési felügyeletként kijelölt szerv az informatikai alkalmazás működtetésével kapcsolatban ellátja a kormányrendeletben foglalt feladatokat. (Ez alól kivételt képez az IRM rendelet szerinti informatikai alkalmazás engedélyezése, mivel az a felügyeleti működés megkezdődésekor már működő szolgáltatásként fog üzemelni, illetve üzemel 2009. óta.) A fentiekkel kapcsolatban a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara is új feladatokat kap, amennyiben 2012. december 31-éig köteles bejelenteni az elektronikus ügyintézési felügyeletnek az informatikai alkalmazás működtetésével kapcsolatos szolgáltatásnyújtást, és 2013. június 30-ig köteles biztosítani az informatikai alkalmazás működtetésével kapcsolatban a kormányrendeletben foglaltaknak való megfelelést.

Hirdetmények közzététele

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában közzétételre kerülő hirdetmények körében – figyelemmel arra, hogy egyes hirdetményekre eltérő szabályok vonatkoznak – részletezőbb felsorolás szükséges a rendeletben, ennek érdekében történik meg a rendelet 21. §-

ának kiegészítése. Megjelennek a közzétételre kerülő hirdetmények felsorolásában a sikertelen ingatlanárverések hirdetményei [21. § (1) bekezdés *e*) pont], az ingatlan átvételi eljárások hirdetményei [21. § (1) bekezdés *f*) pont], továbbá az ún. ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetmények [21. § (1) bekezdés *g*) pont].

A Módosító törvény egyszerűsítette a hirdetményeket azzal, hogy azoknak már csak az adott ügyre vonatkozó adatokat kell tartalmazniuk; az árverezőkre, árverésen való részvételre, az árverési ajánlatok megtételére, az elektronikus licitre, a vételár kifizetésére, a második árverés tartására stb. vonatkozó általános – ám terjedelmes – tájékoztatásokat pedig központilag kell közzétenni az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában. A tervezet – az átláthatóság és ellenőrizhetőség érdekében – erre a közzétételre is művelet biztosítását írja elő, mellyel a tájékoztatás közzétételének időpontja is feltüntetésre kerül az árverési hirdetmények nyilvántartásában.

A három új típusú hirdetménnyel kapcsolatos előírások a következők:

a) Az első ingatlanárverés sikertelensége esetére a Vht. 155. §-a úgy rendelkezik, hogy közzé kell tenni az elektronikus árverési rendszer felületén a hirdetmény egyes adatait azzal a tájékoztatással, hogy a második árverés később kerül kitűzésre. A sikertelenség egyes esetekben a licitnapló adataiból megállapítható (nem került közzétételre vételi ajánlat), ezért a tervezet erre az esetre olyan automatizmus kialakítását írja elő, amellyel az árverési hirdetmény érintett adatai emberi beavatkozás nélkül átemelhetők a 21. § (1) bekezdés *e*) pontja szerinti hirdetmények közé [a rendelet újonnan beiktatott 22. § (3) bekezdése]. A sikertelenség megállapításának egyéb eseteiben (nem írják alá az árverési jegyzőkönyvet, vételárat nem fizetik meg) a közzététel általános szabályai irányadóak, hiszen a végrehajtó tudja megállapítani a sikertelenséget és intézkedni ez alapján a hirdetmény közzététele iránt.

b) A Módosító törvény az ingatlan átvételi eljárására határidők közé szorított, szabályozott eljárást írt elő, több végrehajtást kérő esetén pedig elektronikus úton rendeli lebonyolítani az átvételi árversenyt. Ezen utóbbi esetben a Vht. 158. § (3) bekezdése szerint hirdetményt kell közzétennie a végrehajtónak; a közzétételre vonatkozóan a tervezet nem tartalmaz speciális szabályt, hanem az árverési hirdetmény közzétételére vonatkozó rendelkezések alkalmazását írja elő a 22. § (4) bekezdésében (a specialitások értelemszerűen a közzétételre szolgáló adatlap tartalmában fognak jelentkezni).

c) Az ingatlan értékesítése a Módosító törvény alapján végső soron az ún. folyamatos árverezéssel történik: ha egyéb értékesítési módszerek – többek között az átvétel sem – nem vezetnek eredményre, az ingatlan speciális árverési hirdetménye kikerül a világhálóra és vagy a végrehajtást kérő kérelmére vagy vételi ajánlat közzétételével indul meg arra az árverés. A folyamatos árverezés iránti hirdetmény közzétételére az általános hirdetmény közzétételi szabályok vonatkoznak [a rendelet 22. § (1) és (2) bekezdése] azzal, hogy a tervezet – mivel a közzeendő adatok már mind rendelkezésre állnak az elektronikus árverési rendszerben – lehetőséget kíván biztosítani automatikus hirdetmény-generálásra is; ez található a 22. § újonnan beiktatásra kerülő (5) bekezdésében. A hirdetmény értelemszerűen nem tartalmazza az árverés időpontját, hiszen a közzététel célja árverés kitűzésének lehetőségéről tájékoztatni a nyilvánosságot; formális – kitűzött átverésre – ezt követően akkor kerül sor, ha ezt vagy kifejezetten kéri a végrehajtást kérő vagy vételi ajánlatot tettek közzé, és emiatt indul meg az árverés. Ezen utóbbiak közül egyikre sem tartalmaz a tervezet speciális szabályokat, ezért a rendelet 22. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint történhet a közzététel: az iránt a végrehajtó

intézkedik a megfelelő adatlap kitöltésével és hirdetmény-másolat, digitális fényképek csatolásával. (A tervezet speciális szabályokat tartalmaz viszont a folyamatos árverezés során történő licit megtételére annak okán, hogy azzal az árverés kitűzése össze van kapcsolva).

A Módosító törvény általános jelleggel – a Vht. 132/D. § (2) bekezdésének módosításával – előírja, hogy az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában a hirdetmény mellett közzé kell tenni az egyes ingóságokról készült képfelvételt, és ez az utaló szabályok folytán az ingatlanárverésekre is vonatkozik. A tervezet ezért a 22. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt, a fényképek csatolásának lehetőségére vonatkozó előírást általánosabbá teszi: a szövegben az *ingatlan* kifejezést az *árverésre kerülő vagyontárgy*-ra módosítja.

Keresés a hirdetmények között

Figyelemmel a közzétételre kerülő hirdetmények körének bővülésére, a tervezet a rendelet 23. §-ában is megjeleníti az újabb hirdetményeket a keresési lehetőségek biztosítása körében. Egyrészt a hirdetmények típusai, másrészt az ingatlanok adatai alapján történő keresés lehetőségét kell biztosítani az elektronikus árverési rendszernek az új típusú hirdetmények esetében is.

Hirdetmények törlése

Az árverési hirdetmények esetében a nyilvántartásból történő törlésre vonatkozó – a Vht-val összhangban álló – rendelkezéseket a rendelet 24. §-a tartalmazza. A törlésre szolgáló műveletekre vonatkozó előírásokat több okból is módosítja a tervezet.

Az ingatlanárverés az elektronikus ingóárverés mintájára alakul át: az teljes tartamában elektronikus licittel zajlik. Ebből következően az árverés hirdetményének a hirdetmény-nyilvántartásból történő törlésére vonatkozó rendelkezést is módosítja a tervezet: a rendelet 24. § c) pontjából kikerül az árverés napjához igazodó törlési időpont: a rendelet szövege immár csak a Vht. 153. § (4) bekezdésének megfelelő törlésre ad lehetőséget (amely a licitnapló lezárásához kötődik). Figyelemmel arra, hogy a Vht. 158. § (4) bekezdés szerint az ingatlan átvételi eljárásra is az árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni (az értelemszerű eltérésekkel), ezért a tervezet az átvételi eljárás hirdetményét is az ingatlanárverési hirdetményre vonatkozó szabályokkal megegyezően rendeli kivezetni a nyilvántartásból (licitnapló lezárást követő 30. nap.)

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában két olyan hirdetmény-típus is szerepel, melyek nem licitálás háttérét biztosítják, hanem csak tájékoztató jellegűek; ezek esetében nincs olyan licitnapló, melynek a lezárásához lenne köthető a hirdetmény törlése, ezért a rendelet speciális törlési okokat fogalmaz meg. A sikertelen ingatlanárverés hirdetményének törlése nem licitnapló-lezáráshoz vagy árverés napjához kötődik, hanem ellenkezőleg: a második árverés kitűzéséhez. A tervezet ezért – összhangban a Vht. 156. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéssel – olyan tartalmú e) ponttal egészíti ki a 24. §-t, mely szerint a hirdetmény törlése a második árverés hirdetményének közzétételével egyidejűleg automatikusan történik. Hasonló rendelkezés érvényesül az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetmény esetében: a 24. § újonnan beiktatott f) pontja a Vht. 159. § (4) és (5) bekezdése alapján (vételi ajánlat közzététele, illetve végrehajtást kérői indítvány) kitűzésre kerülő árverés hirdetményének közzétételével egyidejűleg rendeli el a hirdetmény törlését a hirdetmények nyilvántartásából. Mindkét esetben lehetőséget ad a tervezet a hirdetmény törlésére a végrehajtó intézkedésére is; erre nyilvánvalóan szükség van olyan esetekben, amikor egyéb okból szűnnek meg az eljárás folytatásának feltételei (például

maga az ügy is megszűnt vagy például bekövetkezett az a végső időpont – Vht. 160. § (3) bekezdés –, amelynek elteltével a folyamatos árverezés iránti hirdetményt törölni kell az elektronikus árverési rendszerből.) Ezzel összhangban módosítja a tervezet a végrehajtó felhasználók rendelkezésére álló műveletek felsorolásáról szóló §-t: a 13. § (1) bekezdés *d)* pontjába (hirdetmény törlése) beiktatja e két típusú hirdetményt is.

Licitnapló és teljes licitnapló közötti különbség megszűnése

A hatályos törvényi szabályozás a nyilvánosság biztosítása terén különbséget tesz a valamennyi közzétett ajánlatot tartalmazó *teljes licitnapló* és az utolsóként közzétett ajánlatot láttató *licitnapló* között; az előbbit az árverezők, az utóbbit bárki megtekintheti. Ezt a különbségtételt a Módosító törvény – a Vht. 132/F. § (8) bekezdéséből a korlátozott megismerhetőséget előíró szöveg hatályon kívül helyezésével – megszünteti, melynél fogva feleslegessé válik a rendeletben a két fogalom használata. Mivel a törvényi szabályok a teljes licitnapló megismerését tették általános szabállyá, ezért a tervezet a rendeletben az ennek megfelelő tartalmat rendeli hozzá a licitnapló fogalmához, a továbbiakban már csak ez utóbbi fogalom marad meg a rendeletben. (Az értelmező rendelkezések köréből úgy kerül ki a teljes licitnapló fogalma, hogy az 1. § *h)* pontja helyébe lépteti a rendelet az árverés befejezését magyarázó szövegrészt.) Ezen túlmenően a tervezet módosítja a rendeletben azokat a szövegrészeket, amelyekben már nem szükséges a licitnapló kifejezés mellett a „teljes” jelző használata (e szövegrészeket hatályon kívül helyezik a módosítások).

Felhasználói név és jelszó aktiválása

A felhasználói név és jelszó aktiválása iránti kérelemmel igazolja az árverező, hogy jogosult az adott árverésen való részvételre; a kérelem végrehajtó általi teljesítésével kap lehetőséget a vételi ajánlat megtételre szolgáló művelet elvégzésére. A tervezet a kérelem előterjesztésének 25. § (2) bekezdésében foglalt szabályait összhangba hozza a Vht. változó rendelkezéseivel. Egyrészt pontosítja a lakástörvény alapján elővásárlási jogát gyakorló települési önkormányzat aktiválási kérelmének részét képező nyilatkozat megtételére vonatkozó rendelkezést (az immár *előárverezési jog* gyakorlására szolgáló aktiválási kérelem). Másrészről olyan automatizmus kialakítását írja elő, amely biztosítja, hogy a Vht. 123. § (2) bekezdés *a)* vagy *b)* pontja szerinti – személyénél fogva kizárt – árverező csak akkor tudjon aktiválási kérelmet küldeni a rendszerbe, ha nyilatkozik arról, hogy mely olyan körülmény áll fenn, amely a kizártság ellenére is feljogosítja őt az árverésen való részvételre [Vht. 123. § (3) bekezdés]. Kiegészítésre kerül emellett a rendelet 25. § (2) bekezdése olyan követelménnyel is, amely az aktiválási kérelem előterjesztésre szolgáló adatlapon lehetőséget ad az árverezőnek nyilatkozni arról, hogy nem rendelkezik olyan mennyiségű termőföldtulajdonnal, amely – a termőföldről szóló törvény rendelkezései szerint – kizárná az árverésre kerülő termőföld árveréssel történő megszerzését (a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 5. §).

Speciális szabály vonatkozik az ingatlan átvételi eljárás tekintetében történő felhasználói név és jelszó aktiválásra: ez esetben ugyanis – a Vht. 158. §-ában foglalt eljárás lényegéből eredően – nem árverezői befizetés a licitálás elsődleges célja, hanem az átvétel fejében beszámításra kerülő összeg megállapítása. A tervezet ezért – a 25. § (4) bekezdésének beiktatásával – ebben az esetben nem teszi az aktiválási kérelem részévé az árverési előleg befizetéséről szóló nyilatkozat megtételét, illetve ezt képezi le a 26. § (1) bekezdésének kiegészítése is, amely kimondja, hogy az aktiválásnak ez esetben nem feltétele árverési előleg befizetése.

Ugyancsak speciális feltételek megállapítása szükséges abban az esetben, ha a felhasználói nevet és jelszót ingatlan folyamatos árverezése tekintetében kéri aktiválni, mivel a vételi ajánlat megtételéhez a tervezet értelmében további intézkedések is kapcsolódnak (ki kell tűznie a végrehajtónak az árverést a Vht. 159. § (4) bekezdése szerint és közzé kell tennie erről a hirdetményt az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában). Ennek kivitelezése akkor lehetséges, ha az aktiválási kérelemmel a végrehajtó már olyan komplex árverezői kérelmet kap kézhez, mely alapján az aktiválással együtt az említett többi intézkedést is meg tudja tenni. A tervezet ezért – a 25. § (5) bekezdés beiktatásával – úgy rendelkezik, hogy az aktiválási kérelem előterjesztésére szolgáló adatlapon már a vételi ajánlat összegét is meg kell jelölni, az aktiválással egyidejűleg pedig intézkednie kell a végrehajtónak a „normál” árverési hirdetmény közzététele iránt is.

Vételi ajánlatok megtétele, előárverezési jog gyakorlása

A tervezet a rendelet 28. § (3) bekezdésében átvezeti az előárverezési jog gyakorlásából eredő változásokat. A Módosító törvény értelmében az árverésen történő *elővásárlási jog* gyakorlását felváltja az ún. *előárverezési jog* gyakorlása, melyhez a törvény – az árverezőre egyébként vonatkozó feltételek teljesítése esetén – az árverező jogállását biztosítja a leendő vevő számára. Ennek eredményeként valamennyi árverési vételi ajánlat vonatkozásában az árverés – annak esetleges meghosszabbítását követő – befejezéséig a legmagasabb, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolható az előárverezési jog (emellett természetesen a „normál” vételi ajánlat lehetősége is biztosított).

A tervezet a rendelet 28. §-ának (4) bekezdéssel történő kiegészítésével kimondja, hogy a vételi ajánlatok megtételére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni az ingatlan átvételi eljárás során történő átvételi ajánlattételre is (elektronikus adatlap kitöltése az átvételi árajánlat megjelölésével, közzétehető összegű ajánlat közzététele a licitnaplóban).

Korábban már említésre került, hogy az ingatlanok ún. folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzététele egy több szempontból is speciális hirdetményezés: annak nem az árverés lebonyolítása a célja, hanem egyrészt a tájékoztatás az árverés kitűzése iránti kezdeményezés lehetőségéről, másrészt annak az egyetlen vételi ajánlatnak a befogadása, amellyel az ingatlanárverés tényegesen megindul. Ezen utóbbi módon – vételi ajánlattal induló – árverés vonatkozásában azért szükséges speciális rendelkezés beiktatása, mert az árverési hirdetmény közzétételével megnyíló licitnapló már kezdetben sem üres: abban automatikusan közzé kell tenni azt a licitet, amely miatt az árverés kitűzésére került sor [rendelet 28. § (5) bekezdés].

Licitnapló lezárása, árverés eredményének megállapítása

Az árverések befejezése technikailag a licitnapló lezárásával történik; ennek szabályait a tervezet úgy módosítja, hogy az igazodjon a Vht-nak az árverés befejezésére vonatkozó, immár rugalmasabb szabályaihoz (befejezés eredeti időpontja szükség szerinti hosszabbítással). Az egyszerűbb szövegezés érdekében a szabályozás két helyen jelenik meg. Elsőként az értelmező rendelkezések közé [1. § h) pont] kerül beiktatásra az *árverés befejezése* kifejezés: amely a hirdetményben előre rögzített időpontot jelenti, majd pedig a licitnapló lezárásával kapcsolatos követelmények között rögzíti a tervezet – a 30. § a) pontjának módosításával – a meghosszabbításra szolgáló automatizmus kialakításának követelményét.

Tekintettel arra, hogy az előárverezési jog gyakorlása teljes mértékben beintegrálódik a vételi ajánlatok megtételének rendjébe és időkeretébe (az az árverés tartama alatt, illetve a befejezési időpontot követően a meghosszabbítás tartama alatt történhet), ezért a tervezet hatályon kívül helyezi a 30. § c) pontjából azt a szövegrészt, amely a licitnapló lezárását követően biztosítja elővásárlási jog gyakorlása érdekében vételi ajánlat megtételének lehetőségét.

A rendelet 13. § (1) bekezdés h) pontját azért helyezi hatályon kívül a tervezet, mert az árverési vétel tényének és az árverési vételár végrehajtó általi közzétételére szolgáló műveletre immár nincs szükség, mivel az ingatlanárverés teljes körűen elektronikus, a licitnaplóban utolsóként közzétett vételi ajánlattal történik meg az árverés. Ugyanebből az okból helyezi hatályon kívül a tervezet a rendelet 31. §-át és az azt megelőző alcímet is.

Értesítés árverési jegyzőkönyv aláírásáról és árverési vételár kifizetéséről

A Módosító törvény az ingatlanárverést is teljes mértékben elektronikus licitálással zajló értékesítéssé tette. A tervezet ezért – összhangban a Vht. 152. § (2) bekezdésével – úgy szövegezi át a rendelet 32. § (1) bekezdését, hogy az a jövőben már általános jelleggel kiterjedjen mind az elektronikus ingóárverésre, mind pedig az ingatlanárverésre.

Hatályba lépés

A tervezet rendelkezései – összhangban az érintett törvényi rendelkezések hatályba lépési időpontjával – 2012. szeptember 1-jén lépnek hatályba.