

*Kapa Mátyás*

# Aukciók a magyarországi felszámolási eljárásokban

## Auctions in the Hungarian Liquidation Proceedings



### *Összefoglalás*

Az alábbi tanulmány a magyarországi felszámolási eljárásokban alkalmazott nyilvános értékesítési metódusokat vizsgálja, az utóbbi tíz esztendő helyzetértékelésére és tendenciáinak bemutatására koncentrálva. A szerző ismerteti az árverések és a nyilvános pályázatok jogi szabályozását, valamint az irányárakat és a ténylegesen elért vételárakat összehasonlító empirikus kutatását. Ezt követően összeveti a magyarországi felszámolási eljárásokban alkalmazott nyilvános értékesítési eljárásokat az aukciók nemzetközileg ismert főbb típusaival, megvizsgálva a kényszerértékesítés során alkalmazott aukciók továbbfejlesztésének lehetőségeit.

### *Summary*

The following study investigates public sales methods used in Hungarian liquidation proceedings, concentrating mainly on an evaluation of the last ten years, and a review of trends. The author presents the legal regulation of auctions and public tenders, as well as an empirical study comparing guide prices with actual sale prices. He subsequently compares the public sales methods used in Hungarian liquidation proceedings with the main types of internationally established auctions, while examining the opportunities for improvement of auctions used during forced liquidation.

---

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

## BEVEZETÉS

A jelen tanulmány a magyarországi felszámolási eljárásokban alkalmazott értékesítési módokat, különösen azok eredményességét vizsgálja. Kiindulópontunk, hogy egy adós gazdálkodó szervezet esedékességkor nem teljesítette a hitelezővel szemben fennálló, az állam által kikényszeríthetőnek elismert pénzbeli vagy pénzben kifejezhető tartozását (tartozásait). Mindez a mindennapok természetes részét képezi,<sup>1</sup> de a 2008-as globális pénzügyi válsághoz kapcsolódóan egyfajta öngerjesztő és továbbgyűrűző mechanizmusként súlyos, rendszerszintű problémákat okozott, többek között jelentősen rontva a banki hitelportfóliók minőségét.<sup>2</sup>

A teljesítés elmaradásának egyebekben több oka is lehet: hiányozhat az adós teljesítési készsége (nem akar fizetni), vagy hiányozhat az adós teljesítési képessége (nem tud fizetni).<sup>3</sup> Bármilyen is legyen a nemteljesítés oka, ilyen esetben megtérülésre alapvetően az adós vagyonának egyes elemei szolgálnak fedezetül, ezeket, illetve az ezek által megtestesített értéket lehet – a jogszabályok által meghatározott keretek között, legális kényszerrel – a követelés kielégítésére felhasználni. A vagyonban különböző típusú vagyontárgyak szerepelhetnek, praktikusán: pénz (készpénz vagy pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt pénzösszeg), az adósnak harmadik személlyel szemben fennálló pénzkövetelése, ingóság vagy ingatlan. Az előbbi kettő vagyonelem közvetlenül, az utóbbi kétféle típusú vagyontárgy közvetve fordítható a követelés kielégítésére. Az adós vagyonába tartozó pénznek vagy pénzkövetelésnek a kielégítésre fordítása kevesebb problémát vet fel: a behajtott, letiltott pénzösszeg – a behajtással felmerülő költségek levonása után – arányosan csökkenti a hitelező követelését. Ennél sokkal komplexebb probléma, amikor a nem teljesítő adós ingó és ingatlan vagyontárgyait kell felhasználni a követelés kielégítésére. Ezeket ugyanis le kell foglalni, majd értékesíteni szükséges, és az értékesítésből befolyt összegnek a behajtással felmerülő költségek levonása után megmaradt része fordítható a követelés kielégítésére. Az alábbiakban ezeket a bonyolultabb eseteket vizsgáljuk, amikor ingó vagy ingatlan vagyontárgyak kerülnek felhasználásra a megtérülés érdekében.

Arról sem szabad persze megfeledkezni, hogy megtérülésre csak olyan vagyontárgyak használhatók fel, amelyek a követelés érvényesítésének időpontjában rendelkezésre állnak. Így vizsgálódásainkat érdemes azokra az igényérvényesítésekre szűkíteni, ahol legalább valamely vagyontárgyat sikerül a behajtás körébe vonni. A megtérülés szempontjából kiemelkedő jelentősége van továbbá, hogy a fedezetet jelentő vagyontárgyon fennáll-e a hitelező kielégítési elsőbbségét biztosító valamely jogi biztosíték (pl. zálogjog).<sup>4</sup>

A követelés fedezetül szolgáló ingó és ingatlan vagyontárgyakból a pénzgyenérték jogilag szabályozott eljárásokban kerül kinyerésre. Erre szolgálnak a kényszereljárások.

A *kényszereljárások* olyan, jogilag szabályozott eljárások, amelyek keretében az állam által kikényszeríthetőnek elismert, fennálló tartozását esedékességkor nem teljesítő adós ellen az állam legális kényszerrel biztosít a hitelező számára a követelés realizálása érdekében. Ilyen kényszereljárás egyrészt az egyedi vagyoni végrehajtást megvalósító bírósági végrehajtás, másrészt a totális vagyoni végrehajtásra szolgáló felszámolási eljárás. A jelen tanulmányban az utóbbira koncentrálnak.

A *felszámolási eljárás* olyan eljárás, amelynek célja, hogy a fizetése képtelen 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, fizetése képtelennek minősülő *gazdálkodó szervezetek* ellen folytatható le. Felszámolási eljárás az adós fizetése képtelensége esetén kezdeményezhető. A bíróság az adós felszámolását végzéssel elrendeli, ha az adós fizetése képtelenségét 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.

A felszámolás elrendelését követően kezdetét veszi a kijelölt felszámoló ténykedése. A felszámoló átveszi az adós gazdálkodó szervezet vezetésével kapcsolatos jogosítványokat, felszámolási ütemtervet készít, szervezi az adós gazdálkodását, intézkedéseket tesz a hitelezők minél nagyobb mértékű kielégítése érdekében. A felszámoló működése során az alábbi fontosabb teendőket látja el:

- elkészíti a szükséges mérlegeket;
- nyilvántartásba veszi a hitelezői követeléseket;
- az adós szerződéseit felmondhatja, szerződésektől elállhat;
- megtámadhatja a fedezetelvonó ügyleteket;
- keresetet indíthat az adós gazdálkodó szervezet vezetői, illetve volt tagjai felelőségének megállapítása iránt;
- gyakorolja a munkáltatói jogokat;
- az adós követeléseit behajtja, igényeit érvényesíti;
- az adós vagyont értékesíti.

A felszámoló a felszámolás befejezésekor felszámolási zárómérleget, a bevételek és költségek alakulásáról kimutatást, záró adóbevallást, zárójelentést és vagyonfelosztási javaslatot készít. A hitelezők követeléseit a törvényben meghatározott sorrendben kell kielégíteni. A kielégítési sorrend meghatározásánál a jogalkotó alapvetően a követelések jogcímeit és különféle szerződési biztosítékokat veszi figyelembe.<sup>5</sup>

Amint a fenti rövid ismertetésből látható, a felszámolási eljárásnak jelentős elemét képezi az adós gazdálkodó szervezet vagyontárgyainak értékesítése és a befolyt vételárnak a követelések kielégítésére fordítása.

## NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉSI ELJÁRÁSOK A FELSZÁMOLÁSI ELJÁRÁSBAN

A jelenleg hatályos szabályozás szerint a felszámolási eljárásokban kétféle nyilvános értékesítési módot alkalmazhatnak, így ebben a fajta kényszereljárásban *árverés* vagy *nyilvános pályázat* is szervezhető. Ugyanakkor az elmúlt közel negyedszázadban jelentősen változtak az értékesítési eljárások metódusai, részletszabályai.

A piacgazdasági viszonyok megalapozása idején elfogadott, a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) eredetileg csupán annyit tartalmazott, hogy a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyait nyilvánosan, a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell

értékesíteni.<sup>6</sup> A nyilvános értékesítés módszerére ekkor még nem létezett kötelező előírás. Később, 1997. augusztus 6-tól a vonatkozó normaszöveg úgy módosult, hogy az értékesítés módszereként – főszabályként – kötelezően előírták a pályázatot vagy az árverést. Ezen eljárások alkalmazásától csak akkor tekinthet el a felszámoló, ha ehhez a hitelezői választmány hozzájárul, vagy ha a várható bevételek nem fedezik az értékesítés költségeit, vagy ha a várható bevételek és az értékesítés előre látható költségei közötti különbség kevesebb mint százezer forint.<sup>7</sup>

Az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozóan csak tizenkét esztendővel később, a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet elfogadásával születtek részletes szabályok. Ez a rendelet eredetileg úgy rendelkezett, hogy a felszámoló a nyilvános pályázati felhívást és az árverési hirdetményt a *Céghírlő*ben köteles közzétenni, emellett csak lehetőségként utalt az internetes honlapon, sajtótermékekben vagy az árverés helye szerinti települési polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő közzétételre. A pályázati felhívásban – az értékesítési feltételek között – meg kell határozni az egyes vagyoni elemek irányárát (becsértékét), valamint a vételár megfizetésének módjait és határidejét, az ajánlati biztosíték kikötését és annak formáját, továbbá a szerződéskötésre meghatározott határidőt is. Az ajánlati biztosíték mértéke 10 millió forintnál alacsonyabb összegű irányár (becsérték) esetén annak 5%-a, 10 millió forint vagy annál magasabb összegű irányár (becsérték) esetén annak 3%-a. Ha a szerződés a vevő érdekkörében felmerülő okból nem jön létre, a vevő a biztosítékot elveszíti, a felszámoló ezt az összeget az értékesítési bevétel részeként számolja el. A pályázatás és az árverés során biztosítani kell a pályázók, illetve az árverésen részt vevők esélyegyenlőségét.

A kedvezőbb árbevétel és a foglalkoztatási szempontok érdekében a jogszabály a kezdetektől lehetőséget biztosít arra, hogy a felszámoló a telephelyet és annak be rendezéseit együtt, önálló termelőegységhez kapcsolódó eszközönként, vagy a cég vagyontárgyai egészét is értékesítse nyilvános pályázat vagy árverés útján.

Eredménytelennek kell nyilvánítani a pályázati eljárást, ha a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot nem adtak be, ideértve azt is, ha a minimálárat elérő érvényes ajánlatot nem adtak be, vagy – ilyen minimálár hiányában – az irányár (becsérték) 50%-át el nem érő összegű ajánlatokat adtak be. A hitelezői választmány – választmány hiányában pedig a bejelentkezett hitelezők követelésarányosan számított többsége – kérheti, hogy az irányár (becsérték) 50%-ával megegyező vagy azt meghaladó összegű ajánlat legyen a pályázati felhívásban – minimálárként – az eredményes értékesítési eljárás feltétele. Az értékesítés eredménytelenségének okát indoklással a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.<sup>8</sup>

Később a felszámolási eljárásban megvalósított nyilvános értékesítések lebonyolítására felállították a világhálón elérhető elektronikus értékesítési rendszert (a továbbiakban: EÉR),<sup>9</sup> amelynek alkalmazását 2015. január 1-jétől tette kötelezővé a jogalkotó. Az adós vagyontárgyainak a felszámolási eljárásban történő elektronikus értékesítéséről a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet tartalmaz részletes szabályokat.

Az EÉR számítógépes program lehetővé teszi a licitálók számára a licitálást, értékesítési pályázat esetén pedig a pályázatuk elektronikus úton történő benyújtását, foga-

dását, tárolását. A rendszernek el kell végeznie a pályázatok, árverési licitek beérkeztetését, a beérkezés időpontjának rögzítését, az eljárás cselekmények megtörténtének naplózását.

Árveréses értékesítési forma esetén a számítógépes program egy többszintű jogosultsághoz kötött licitnaplót rögzít, amelynek legszűkebb adattartalmú változata a nyilvános licitnapló, a legrészletesebb adattartalmú változata a teljes licitnapló. A nyilvános licitnapló tartalmazza a licit megnyitásának és lezárásának időpontját, az összes regisztrált ajánlatot (ezen belül külön gyűjtve a megtett érvényes ajánlatokat), az ajánlattételek beérkezésének időpontját, az ajánlattevők egyedi azonosítójával (az ajánlattételek sorrendje szerint). A nyilvános licitnapló kinyomtatható. Az elektronikus értékesítést működtető programnak úgy kell működnie, hogy biztosítsa az árverezők esélyegyenlőségét és annak megakadályozását, hogy a benyújtott ajánlatok nem nyilvános tartalma megismerhetővé váljon.

A licitálási határidő lejártát követően érkezett vagy az értékesítő által megadott minimálárat el nem érő ajánlatokat nem kell regisztrálni, a regisztrálás visszautasításáról és ennek okáról a licitálót a rendszer egy automatikus üzenettel értesíti, külön elektronikus levél küldésére ez okból nem kerül sor. Az üzenet tájékoztatást ad arról, hogy az árajánlat nem minősül érvényes ajánlatnak, és megjelöli ennek okát.

A licitálásnál ötezer forintra kerekítve kell az ajánlatokat megtenni. Az aktuális legmagasabb ajánlatnál csak magasabb összegű ajánlatot lehet tenni, a licitlépcső szabályai szerint. A licitálható vételárösszeget a számítógépes program – az értékesítő által az adott értékesítésre megszabott licitlépcső szerint – automatikusan emeli. A licitlépcső legkisebb és legnagyobb értéke a legmagasabb érvényes ajánlathoz képest

- a) 1 millió forintig minimum 5 ezer, de maximum 30 ezer forint,
- b) 1 és 5 millió forint között minimum 30 ezer, de maximum 50 ezer forint,
- c) 5 és 20 millió forint között minimum 50 ezer, de maximum 200 ezer forint,
- d) 20 és 200 millió forint között minimum 200 ezer, de maximum 500 ezer forint,
- e) 200 millió forint és afelett minimum 500 ezer, de maximum 2 millió forint.

Az adott értékesítésre vonatkozó licitlépcsőt – a fenti keretek között – az értékesítő állítja be a rendszer számára.

A licitáló a megtett ajánlatát nem vonhatja vissza. A rendszer nem teszi lehetővé, hogy a licitálók egymással kapcsolatba léphessenek, vagy egymást azonosíthassák.

Az értékesítési pályázat esetén a számítógépes rendszer formai vizsgálatot végez arra nézve, hogy a pályázat határidőben érkezett-e. A mellékleteket szkennelt formában kell csatolni. Az elektronikus pályáztatáskor biztosítani kell a pályázók esélyegyenlőségét és annak megakadályozását, hogy a benyújtott pályázat nem nyilvános tartalma megismerhetővé váljon. A pályázat tartalmát az értékesítő a pályázatbontásig nem ismerheti meg.

A pályázati felhívásban meghatározott pályázatbontáskor az értékesítő megvizsgálja, hogy a pályázatok megfeleltek-e az értékesítési hirdetményben meghatározott feltételeknek, továbbá minden érvényes pályázatot értékeli a részletes pályázati feltételekben meghatározott módon. Az értékesítő felállítja a licitálók közötti sorrendet, és megállapítja, hogy a jogszabályi előírások alapján szükséges-e online ártárgyalást

tartani, elővásárlásra jogosult személyt megkeresni, vagy más eljárási cselekményt végezni. A pályázatok értékeléséről szóló jegyzőkönyvet az értékesítő a pályázatbontás időpontjától számított 20 napon belül köteles elkészíteni, és a jegyzőkönyv szkennelt változatát feltölteni az EÉR felületére.

Ha az értékesítés árverés útján történik, és a licitálás lezárásának időpontját megelőző 10 percben érkezik érvényes ajánlat, a lezárást meg kell hosszabbítani mindaddig, amíg el nem telik 15 perc anélkül, hogy érvényes ajánlat érkezne. Az árverést az nyeri, aki a licit lezárása előtt a legmagasabb összegű érvényes árajánlatot teszi. Az értékesítőnek az árverési hirdetményben kell közzétennie, hogy lehetővé teszi-e a vételár részletekben történő megfizetését, és ha igen, milyen ütemezéssel.

Ha több, közel azonos értékű (a vételár vonatkozásában legfeljebb 10%-kal eltérő) ajánlat érkezik, a felszámoló haladéktalanul köteles az említett pályázók között nyilvános ártárgyalást tartani. Az addig megtett pályázati ajánlatok automatikusan érvényben maradnak, vagy azoknál magasabb vételárat tartalmazó ajánlatot lehet tenni. Ha az ilyen pályázati ártárgyalás feltételei fennállnak, akkor a pályázat nyertesének azonnali megállapítása helyett, az EÉR-nek az elektronikus ártárgyalás lebonyolítását is biztosítania kell oly módon, hogy az értékesítő az EÉR által létrehozott üzenet útján a legmagasabb és az ettől legfeljebb 10%-kal alacsonyabb árajánlatot adó pályázókat a licitzárást követően értesíti az online ártárgyalási fordulóról, annak kezdő és záró időpontjáról, és arról, hogy az eddigi legmagasabb érvényes árajánlatuk azon automatikusan részt vesz, továbbá hogy módjuk van az ártárgyalásra megadott időtartamon belül az árajánlatukat emelni. Az online ártárgyalás időtartama 5 óra, a megtett ajánlatokat a rendszer rögzíti (naplózza) és archiválja. Az online ártárgyalást legkorábban a pályázatok értékeléséről szóló jegyzőkönyv feltöltését követő munkanapon, legkésőbb azonban a jegyzőkönyv feltöltését követő 5 munkanapon belül, 9 és 21 óra között kell megtartani.

Ha az elektronikus árverésen érkezik több, közel azonos értékű (a vételár vonatkozásában legfeljebb 10%-kal eltérő) érvényes ajánlat, a felszámolóbiztos ezek között az elektronikus árverésre egy újabb licitálást (elektronikus árverés újabb fordulója) hirdet. Az addig megtett ajánlatok automatikusan érvényben maradnak, vagy azoknál magasabb összegű ajánlatot lehet tenni az árverés lezárásáig. Ha az ilyen újabb licitálás (elektronikus árverés újabb fordulója) feltételei fennállnak, akkor az újabb licitálás az előzőhöz hasonló feltételek és lépések mentén bonyolódik le.

Az EÉR-en történő értékesítés esetén, amennyiben az árverésen nem érkezik a becsértéket elérő vételi ajánlat, a felszámoló az árverést eredménytelennek nyilvánítja, és újabb árverés tartásáról határoz. Az újabb árverés során a felszámoló a minimálárat – a hitelezői választmány egyetértésével – legfeljebb a becsérték feléig leszállíthatja. Ha ezen az áron sem érkezik ajánlat, a felszámoló az újabb árverést is eredménytelennek nyilvánítja.<sup>10</sup>

A fent leírtak összefoglalásaként azt rögzíthetjük, hogy a felszámolási eljárásban a 2015-ös esztendőben jelentős újításokat vezettek be a felszámolási eljárások értékesítési módszerében azzal, hogy mind az árveréseket, mind a pályázatokat elektronikus útra terelték. Ugyanakkor megállapítható, hogy a felszámolási eljárásban változatlanul

kétféle típusú aukció létezik, az angol aukció formájában működő árverés, és az első-  
 áras zárt borítékolású aukció formájában működő nyilvános pályázat.

**A FELSZÁMOLÁS SORÁN ALKALMAZOTT NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉSEK  
 EMPIRIKUS ADATAI**

Kérdésként merül fel, hogy a felszámolási eljárás során alkalmazott nyilvános értéke-  
 sítések mennyire biztosítják a törvényben rögzített általános cél elérését, azt, hogy az  
 eladás a forgalomban elérhető legmagasabb áron történjen. Az aukción elért, realizált  
 eladási ár kialakulását persze számos tényező befolyásolja, többek között a kényszer-  
 értékesítések piacának jellegzetes sajátosságai.<sup>11</sup> Ugyanakkor a nyilvános értékesítés  
 eredményességére bizonyosan hatással van az alkalmazott értékesítési módszer is.

A felszámolási eljárásban alkalmazott aukciók eredményességének áttekintésére  
 empirikus kutatást végeztem: a 2008 és 2013 közötti időszakban megvalósult, mindösz-  
 szesen 720 sikeres vagyoneértékesítést vizsgáltam meg és elemeztem. Elsősorban az ér-  
 dekelt, hogy a realizált eladási ár hogyan viszonyul a becsült forgalmi értékhez. Ezért  
 egy olyan hányadost állítottam fel, ahol a realizált eladási árat elosztottam a felszámoló  
 által egyedileg, sajátos szakértői módszerekkel meghatározott „forgalmi árral” (becs-  
 érték, irányár).<sup>12</sup> Ezt a hányadost az értékesítés során elért értékaránynak vagy értéke-  
 sítési mutatóknak nevezhetjük. A becserítéknél minden esetben az első árverésen vagy  
 nyilvános pályázaton meghirdetett irányarat vettem alapul, függetlenül attól, hogy azt  
 – sikertelen értékesítési kísérlet után – a későbbi eljárásokban leszállították. A kapott  
 eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze.

*1. táblázat: Felszámolási értékesítések során elért értékarány statisztikai adatai  
 (2008 és 2013 között lebonyolított 720 vagyoneértékesítés alapján)*

	<b>Ingó</b>	<b>Ingatlan</b>	<b>Összes</b>
Elemszám	552	168	720
Minimum	0,051	0,033	0,005
Maximum	1,832	1,407	1,832
Alsó kvartilis	0,333	0,253	0,315
Medián	0,515	0,417	0,500
Felső kvartilis	0,641	0,535	0,618
Átlag	0,511	0,424	0,491

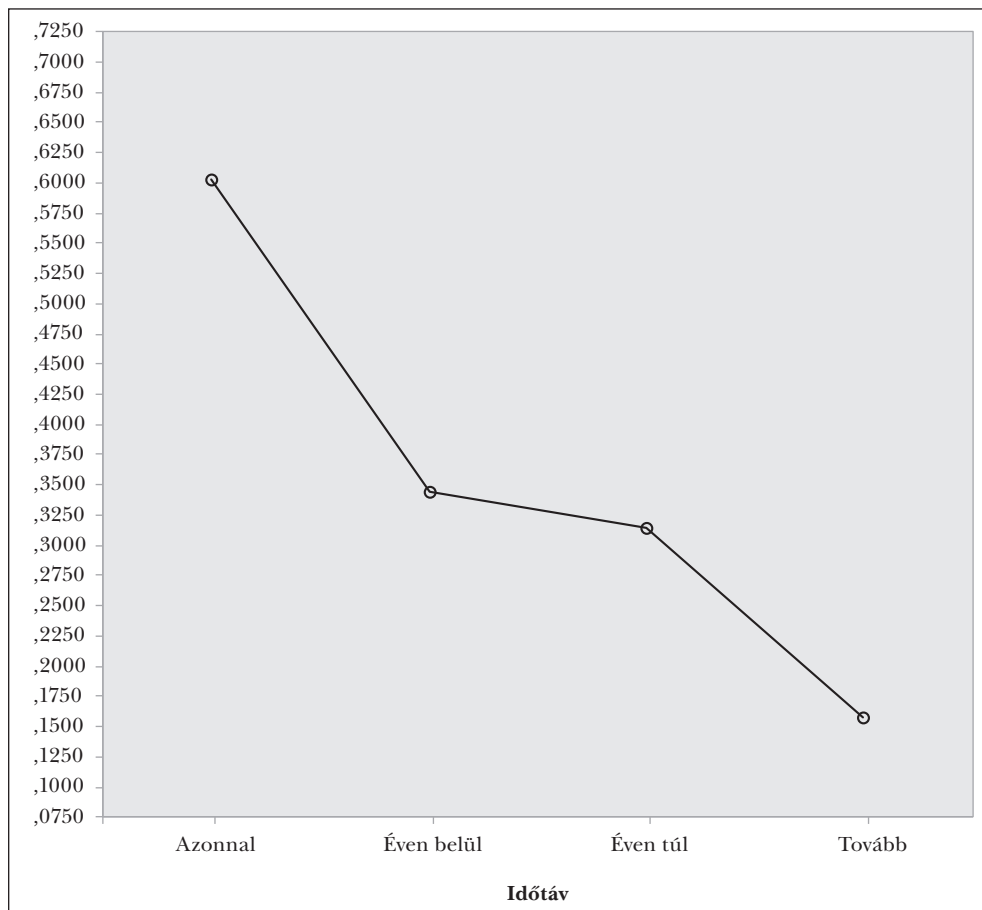
*Forrás: Saját kutatás, 2015.*

A fenti táblázat adataiból megállapítható, hogy a minta elemeinek viszonylag egyenle-  
 tes eloszlása mellett az összesített értékarány (értékesítési mutató) 0,491, az ingók érték-  
 aránya 0,511, az ingatlanok értékaránya 0,424 lett. Ebből az is következik, hogy az aukci-  
 ók során átlagosan elért tényleges vételár a vizsgált időszakban átlagosan az ingóságokra  
 nézve az eredeti becseríték 51,1%-a, az ingatlanokra nézve az eredeti becseríték 42,4%-a  
 volt, míg az összes vagyontárgy értékesítése alapján számított összesített érték 49,1%.

Az értékesítési adatok további elemzése kimutatta, hogy az értékesítés során elért értékarányok (értékesítési mutatók) az időtáv függvényében szignifikánsan különböznek egymástól. Az elvégzett varianciaanalízis (Scheffé-eljárással megvalósított post-hoc teszttel) egyértelműen alátámasztotta, hogy amennyiben az értékesítési folyamat hosszabb időt vesz igénybe, az értékesítés során elért értékarány (értékesítési mutató) romlik. Igaz, az ingatlanok esetében a két éven túli értékesítések minimális elemszámú sokaságában tapasztalható volt egy relatív felívelés, de ezt mindössze két darab, kedvezően alakult pályázati értékesítés idézte elő, így ez a trend alakulását érdemben nem befolyásolja.

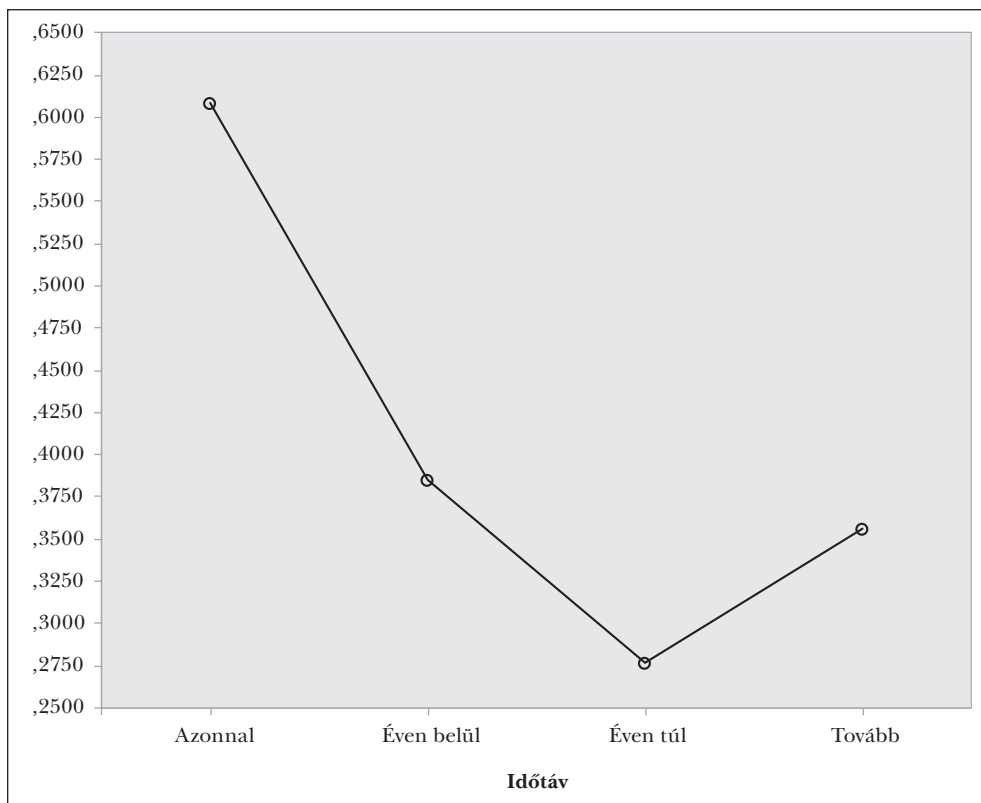
A varianciaanalízis mind az ingók, mind az ingatlanok, mind az összesített adatsor esetén kimutatta, hogy az értékesítés során elért értékarány (értékesítési mutató) a különböző időtávok kategóriájában eltérést mutat (1., 2. és 3. ábra).

1. ábra: Ingók értékesítésének értékaránya és az értékesítés időtávja közötti összefüggés (2008 és 2013 között lebonyolított 552 vagyonértékesítés alapján)



Forrás: Saját kutatás, 2015.

2. ábra: Ingatlanok értékesítésének értékaránya és az értékesítés időtávja közötti összefüggés (2008 és 2013 között lebonyolított 168 vagyonértékesítés alapján)



Forrás: Saját kutatás, 2015.

### AZ AUKCIÓK FŐBB TÍPUSAI

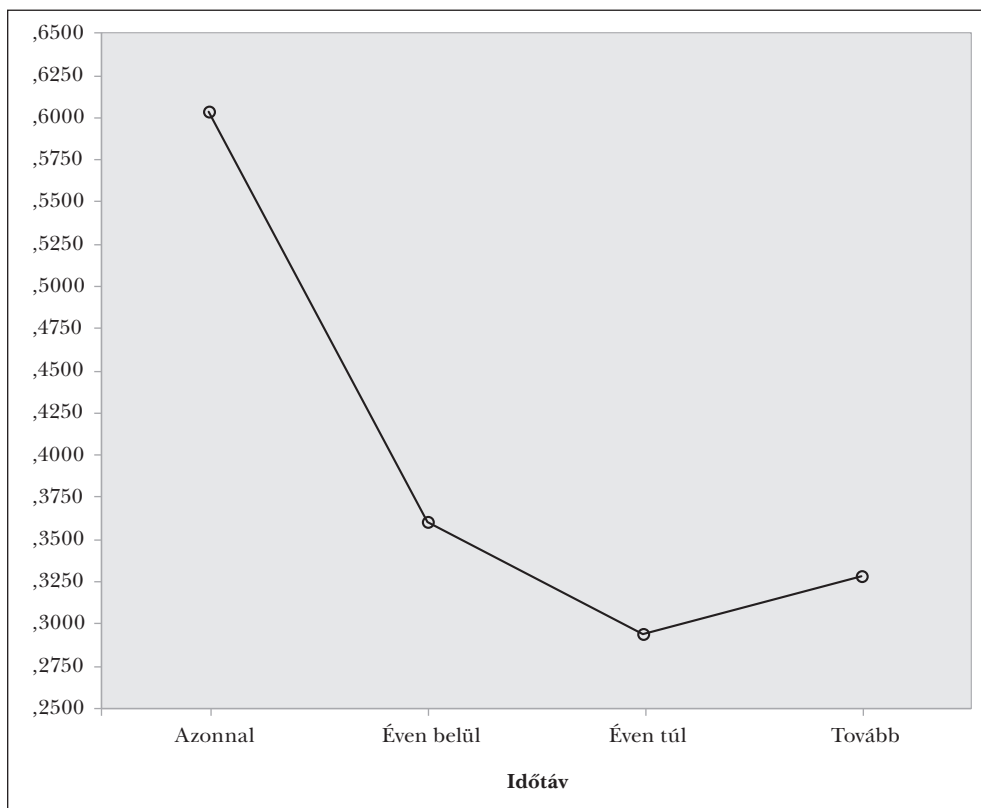
A fentiekben már többször utaltam az aukciók főbb típusaira, most tekintsük át ezeket röviden. A szakirodalom az aukciók négy alaptípusát különbözteti meg.<sup>13</sup>

a) Az *angol* vagy növekvő licitű (ascending bid) aukción a kikiáltási ár folyamatosan emelkedik, a résztvevők nyomon követik a liciteket, és bármikor dönthetnek úgy, hogy egy adott ajánlatot elfogadják. Az aukciót az nyeri, aki az utolsónak kikiáltott árra emelte a kezét.

b) A *holland* vagy csökkenő licitű (descending bid) aukción a kikiáltó magas árral kezdi az árverést, majd ezt kezdi csökkenteni addig, amíg valaki egy adott árat el nem fogad. Itt az árverezők csak a győztes licitet tudják megfigyelni, amikor valaki elfogad egyet a folyamatosan csökkenő árak közül, az árverés befejeződik.

c) Az *elsőáras* (first-price) zárt borítékolású (sealed bid) aukción az eladó minden potenciális vásárlótól zárt borítékba helyezett licitet kap. Ezeket a borítékokat egy meghatározott időpontban bontják fel, és a legmagasabb ajánlatot tevő személy nyer.

3. ábra: Ingók és ingatlanok értékesítésének összesített értékaránya és az értékesítés időtávja közötti összefüggés (2008 és 2013 között lebonyolított 552 vagyonértékesítés alapján)



Forrás: Saját kutatás, 2015.

A licitálók nem ismerhetik meg egymás ajánlatait, minden ajánlatra egy időben, a procedúra végén derül fény.

d) A másodáras (second-price) zárt borítékolású (sealed bid) aukció annyiban különbözik a fent leírt elsőáras társától, hogy ugyan itt is a legmagasabb ajánlatot tevő személy nyer, de csak a második legnagyobb licit összegét kell kifizetnie az árverezett jószágért.

Annak alapján, hogy az aukción részt vevők miként formálnak értékítéletet az aukció tárgyáról, megkülönböztetjük az *egyéni értékelésű*, illetve a *közös értékelésű aukciókat*. Az előbbinél a licitáló saját egyéni értékítélettel rendelkezik, ennek nyomán ajánlatát másoktól függetlenül alakítja ki. Az utóbbinál a potenciális vevők számára azonos tényleges értékkel bír az értékesíteni kívánt jószág, az ár pedig jelentősen függ attól, hogy a többiek mennyit hajlandóak fizetni érte.

A közgazdaság-tudomány az *egyéni értékelésű* aukciókra felállította a bevételek azonoságának tételét,<sup>14</sup> amely szerint az efféle árveréseken a négy fő aukciótípus – így az angol, a holland, az elsőáras és a másodáras zárt borítékolású – ugyanannyi bevételt

eredményez: a győztes személye és a licit nagysága ugyanaz lesz, függetlenül attól, hogy melyik módszerrel szervezik meg az árverést.<sup>15</sup> Ezzel szemben a *közös értékelésű* (illetve a majdnem közös értékelésű) aukciókon a bevételek különbözősége figyelhető meg, a győztes személye és az elért ár függ az aukció metódusától. A szakirodalom az elérhető bevételek nagyságára vonatkozóan sorrendet is állított fel a közös értékelésű aukciók alapesetére vonatkoztatva. Eszerint a legnagyobb bevételt az angol aukció adja, a második a másodaras zárt borítékolású, míg a legalacsonyabb bevételt a holland és az elsőaras zárt borítékolású aukció ígéri.<sup>16</sup> Megjegyzendő ugyanakkor, hogy ennek a tételnek a helytállóságát némiképpen megkérdőjelezi, ha az egyes aukciótípusok előnyeit és hátrányait külön-külön mérlegeljük. Elég itt arra utalni, hogy a növekvő licitű, azaz angol aukciók alkalmazásakor – alapvetően a folyamat nyilvánossága miatt – könnyebbé válik a résztvevők összejátszása. Ugyanakkor a zárt borítékolású konstrukció szélesebb kört ösztönözhet ajánlattételre, ez pedig az erősebb piaci pozícióban lévő szereplőket is arra ösztönözheti, hogy magasabb összegű ajánlatot tegyenek.<sup>17</sup> Megállapítható, hogy az elérhető bevétel nagysága jelentős mértékben függ attól, hogy az egyes aukciófajták milyen széles ajánlattevői kört tudnak megmozdítani, és mennyire képesek a licitálók közötti összejátszást megakadályozni.<sup>18</sup>

Megjegyzendő, hogy a szakirodalomban általánosan elterjedt a fentiek szerinti klasszifikáció, ugyanakkor találkozhatunk olyan szerzőkkel is, akik eltérő szempontok alapján képeznek csoportokat. Így például Lionel Bochurberg az alábbi árveréstípusok között tesz különbséget:<sup>19</sup>

- klasszikus árverések,
- vak árverések (ahol a lehetséges vevők nem ismerik az alaparat),
- rögzített fokozatokban történő árverések (ahol az eladó meghatározza a szakaszok összegét),
- kikötést alkalmazó árverések (ahol az eladó nem adja el az árut, ha nem érnek el egy minimális árat),
- automatikus árverések (ahol az árverést egy robot végzi a vevőnek).

#### KÖVETKEZTETÉSEK

A fent leírtak összegzéseként megállapítható, hogy Magyarországon a felszámolási eljárásokban alapvetően aukciók keretében kerül sor az eljárás alá vont vagyonelemek értékesítésére. Az itt alkalmazott aukciók közös értékelésű aukciók, hiszen a potenciális vevők a legkritikább esetben rendelkeznek egyéni értékítélettel az aukció tárgyáról. Az e körben értékesített javak többnyire olyan használt, helyettesíthető eszközök, amelyek ára a piac közös értékelésétől függ. Az aukciók alaptípusai közül a felszámolási eljárásban a felszámoló kétféle metódus közül választhat: alkalmazhat árverést, amely az angol aukció mintájára szervezhető, illetve szervezhet nyilvános pályázatot, amely pedig elsőaras zárt borítékolású aukció.

Logikusnak tűnik, hogy a jogalkotó lehetővé teszi az elméletben legnagyobb bevételt ígérő, angol aukció megszervezését. Ugyanakkor azt sem szabad elfelejteni, hogy éppen ez a metódus teszi lehetővé leginkább a szereplők összejátszását. Érdekes tény,

hogy a felszámolási eljárásban a közös értékelésű aukciókon legalacsonyabb bevétellel kecsegtető, elsősíras zárt borítékolású aukcióra is van lehetőség, sőt a vizsgált időszak gyakorlatában szinte kizárólagossá vált ennek a módszernek az alkalmazása.

A magyarországi felszámolási eljárásokban alkalmazott módszerek körében kiemelendő, hogy ezek esetében mindig a forgalmi értéket tekintik becsértéknek, és a becsérték meghatározott hányadában határozzák meg az érvényes ajánlatként elfogadható minimálárát. Ez a felszámolási eljárásban általában a becsérték 50%-a.

A tanulmányban bemutatjuk, hogy a felszámolási eljárásokban a kényszerértékesítés során elért tényleges vételár a vizsgált időszakban az ingóságokra nézve az eredeti becsérték 51,1%-a, az ingatlanokra nézve az eredeti becsérték 42,4%-a volt. A részletes elemzések azt mutatják, hogy az eredményes kényszerértékesítések esetében az elért vételár az eredeti becsérték (forgalmi érték) alapján számított, törvényileg előírt minimálár felé tendál. Mindebből kínálkozik az a következtetés, hogy a licitálókat, illetve az általuk adott ajánlatok nagyságát erősen befolyásolja a meghirdetett minimálár, ennek nyomán pedig ajánlataikat messze a becsérték alatt teszik meg.

A magasabb vételár elérése érdekében célszerű lenne átgondolni a kényszereljárásokban alkalmazható érkeztési metódusokat. E körben megfontolandó, hogy a felszámolási eljárásban az elsősíras megoldás helyett vagy mellett másodíras zárt borítékolású aukció is szervezhető legyen. Szintén felvetődik a változtatás szüksége a kikiáltási ár, illetve a minimálár területén. Egyrészt megfontolandó, hogy – amennyiben fennmarad a kikiáltási ár alatti ajánlattétel lehetősége, akkor – a kikiáltási árat a forgalmi érték felett határozzuk meg. Másrészt a bevétel növelését eredményezheti, ha a minimálár az egyes aukciókon előre, egyedileg kerülne meghatározásra, annak mértékét azonban nem ismertetnék előre a potenciális ajánlattevőkkel, csak az ajánlattételi szakasz lezárása után. A fenti intézkedésekkel elkerülhető lenne, hogy az aukció tárgyát már eleve a piaci ár meghatározott hányadért ajánlják fel a potenciális vevők részére.

## JEGYZETEK

- <sup>1</sup> Vö. Dimitris N. Chorafas: *Banks, Bankers, and Bankruptcies under Crisis*. Palgrave Macmillan, New York, 2014, 109–112. o.; illetve Fónagy Sándor: *Hitelbiztosítékok érvényesíthetősége a felszámolásban I*. Hitelintézeti Szemle, 2013/1., 56. o.
- <sup>2</sup> Havran Dániel – Koncz Gábor: *Hitelbedőlések együttes modellezése: számít-e a korreláció?* Hitelintézeti Szemle, 2010/1., 1–23. o.; Király Júlia – Nagy Márton: *Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok*. Hitelintézeti Szemle, 2008/5. A pénzügyi válság különösen ráirányította a figyelmet a bankszabályozásra, az utóbbi kérdésre lásd Lentner Csaba: *A bankszabályozás tudományos rendszertana és fejlődéstörténete*. In: Bankmenedzsment. Bankszabályozás – pénzügyi fogyasztóvédelem. Szerk.: Lentner Csaba, Nemzeti Közszoigálati és Tankönyv Kiadó, Budapest, 2013, 27–81. o.
- <sup>3</sup> A jelen tanulmányban a központi kérdéskör a teljesítés elmaradása, nem a közgazdasági értelemben vett fizetéképtelen állapot. Utóbbi egyes szerzők például nem a teljesítés elmaradásával hozzák összefüggésbe, hanem a vállalat értéke és a hitelezői követelések értéke egymáshoz viszonyított arányával írják le. Lásd Robert A. Haugen – Lemma W. Senbet: *The Insignificance of Bankruptcy Costs to the Theory of Optimal Capital Structure*. The Journal of Finance, Vol. 33., No. 2., 1978, 383–393. o.
- <sup>4</sup> Ezt az összefüggést nyomatékosan hangsúlyozza Fónagy, i. m. 58. o.
- <sup>5</sup> Vö. Kapa Máttyás: *Ha az adós nem fizet...* HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2012, 238. o.

- <sup>6</sup> Cstv. 48. § (2) bekezdés.
- <sup>7</sup> Módosított Cstv. 49. § (1) bekezdés.
- <sup>8</sup> Lásd 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2–4. §.
- <sup>9</sup> Lásd Cstv. 49/E-49/G. §
- <sup>10</sup> 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 20–26/A. §.
- <sup>11</sup> Lásd Kapa Máttyás: *A kényszerértékesítések jellemző sajátosságai*. Polgári Szemle, 2015/1–3.
- <sup>12</sup> Itt lényegében Koroseczné Pavlin Rita: *A felszámolási eljárás alá került hazai kisvállalkozások helyzetének elemzése* című doktori értekezésében használt, a likvidációs érték és a valós érték hányadosaként leírt „értékarány”-t használtam. Lásd még: Koroseczné Pavlin Rita – Kóvér György – Parádi-Dolgos Anett: *A vállalati vagyon értékének elemzése felszámolási eljárás során*. Statisztikai Szemle, 2016/8–9., 915–926. o.
- <sup>13</sup> Vö. Vijay Krishna: *Auction Theory*. Academic Press/Elsevier, 2010., 2. o.; Paul R. Milgrom – Robert J. Weber: *A Theory of Auctions and Competitive Bidding*. Econometrica, Vol. 50, No. 5. September 1982, 1089–1090. o.; Lynne Pepall – Daniel J. Richards – George Norman: *Piacelmélet*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008, 853. o.
- <sup>14</sup> Ezt először William Vickrey Nobel-díjas tudós vezette le 1961-ben. Lásd William Vickrey: *Counterspeculation, Auctions, and Competitive Sealed Tenders*. Journal of Finance, Vol. 16, Issue 1., Mar. 1961, 8–37. o.
- <sup>15</sup> Pepall–Richards–Norman, i. m. 870. o.
- <sup>16</sup> Milgrom–Weber, i. m. 1089–1122. o.; Pepall–Richards–Norman, i. m. 863. o.
- <sup>17</sup> Vö. Pepall–Richards–Norman, i. m. 866., 868–869. o.
- <sup>18</sup> Az aukciók további közgazdasági vonatkozású összefüggéseit lásd még Eső Péter: *Árverés és verseny a közbeszerzésben*. Közgazdasági Szemle, 1997/7–8., 597–611. o.; Monostori Zoltán: *Diszkriminatív áras és egyenáras aukciók*. Közgazdasági Szemle, 2013/10., 1048–1074. o.
- <sup>19</sup> Lionel Bochnerberg: *Internet et commerce électronique*. Delmas, 2001, 197. o.