

# A LAKHATÁST KÖZVETLENÜL SZOLGÁLÓ LAKÓINGATLAN AZ ADÓVÉGREHAJTÁS GYAKORLATÁBAN

SZÁNTAY GEORGINA

*szakértő, kamarai jogtanácsos*

*(NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatósága)*

DARAI PÉTER

*jogi-hatósági fellebbviteli referens, kamarai jogtanácsos*

*(NAV Fellebbviteli Igazgatósága)*

## Absztrakt

A dolgozat a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan adóvégrehajtásban betöltött szerepét vizsgálja. Az adóvégrehajtás – mint az adótartozás behajtására irányuló kényszerítő aktusok összessége – folyamatában az adóhatóság kiterjedt fegyvertárral rendelkezik ahhoz, hogy az adóst közhatalmi eszközökkel szorítsa rá a fizetési kötelezettségének teljesítésére. Ugyanakkor a tartozás behajtása nem lehet korlátozásmentes cél; az egyes végrehajtási cselekményekkel úgy kell élni, hogy az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen, az adósnak, az eljárás egyéb résztvevőjének és az adóhatóságnak is a legkevesebb költséget okozza. A jogszabályok védelmet nyújtanak annak érdekében, hogy az adós életviteléhez elengedhetetlenül szükséges ingatlan végrehajtására csak a legvégső esetben kerüljön sor. A tanulmány számba veszi az ingatlan-végrehajtás általános szabályait, továbbá a bírósági joggyakorlatból kiragadott példákkal kísérletet tesz a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan – egyébiránt *expressis verbis* nem létező – fogalmának meghatározására, annak tartalmi megközelítésére.

**Kulcsszavak:** adóvégrehajtás, Alkotmánybíróság, becsérték megállapítása, életvitelszerű ottlakás, fedezet, fizetési felhívás, foglalási jegyzőkönyv, helyszíni eljárási cselekmény, ingatlan-végrehajtás, jogvédelmi háló, kényszerértékesítés, közhitelesség, lakhatáshoz való jog, pénzforgalmi végrehajtás, szükségesség és arányosság elve, tulajdonjog korlátozása, túlfoglalás, végrehajtás alóli mentesség

## 1. Bevezetés

Az adóhatóság által fogantatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (a továbbiakban: Avt.) komplex szabályrendszere abban az esetben töltheti ki az alkotmányosság biztosította kereteket, amennyiben az adós és a végrehajtást kérő érdekeit egyaránt figyelembe veszi. Ezen dichotómiát az adóhatóság – mint hitelező – oldaláról vizsgálva rögzíthető, hogy az adótarozás végrehajtása nemcsak jog, hanem a költségvetési érdekek biztosításának célzatával kötelezettség is, melyet az adóhátralék megfizetésének elmulasztása objektív tényként von maga után, ez pedig nincs összefüggésben sem az adósi fizetési képességgel, sem a tartozás rendezése kapcsán fennálló esetleges szándékkal. Az adóvégrehajtás sajátosságait ugyanakkor – mindezt ellensúlyozandó – exponálni kell az adósi jogvédelmi hálón keresztül is, különösen amiatt, hogy a végrehajtói intézkedések a tulajdonjogot korlátozzák, mely alapjogi kérdéseket is felvet. Az Alkotmánybíróság több döntésében kiemelte, hogy egy alapjog tartalmi elemének korlátozása akkor alkotmányellenes, amennyiben az nem valamely elkerülhetetlen és kényszerítő ok nélkül történik. A korlátozás pedig akkor feleltethető meg az Alaptörvénynek, ha egy másik alapvető jog (alkotmányos érték) védelme, avagy érvényesülése másképpen nem érhető el – vagyis a korlátozás szükséges –, és nem sérti az arányosság követelményét sem, tehát az elérni kívánt célnak, továbbá az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlyának is megfelelő arányban kell állnia egymással. Utóbbi tekintetében követelmény, hogy a cél elérésére alkalmas legenyhébb eszközt kell alkalmazni, mint ahogy a korlátozásnak nem lehet az alapjog lényegi tartalmát sem érintenie.<sup>1</sup> Az adósi, és a hitelezői érdekek<sup>2</sup> szembenállására tekintettel az adóvégrehajtónak a végrehajtási eljárás minden szakaszában különös figyelemmel kell eljárnia, egyszersmind a törvény rendelkezéseit a végrehajtási alapelvek tiszteletben tartása mellett kell érvényre juttatnia. A jogállamiság elve pedig igényt tart arra, hogy a jogszabályokba, a közigazgatási (hatósági) szervek által hozott döntések, és a peres ítéletek végrehajthatóságába vetett bizalom megszilárduljon; erre tekintettel követelmény a hatékony, eredményes és észszerű időn belüli végrehajtás.<sup>3</sup> A taláros testület álláspontja

---

1 7/1991. (II.28.) AB határozat, ABH 1991, 26–27; 11/1993. (II.27.) AB határozat, ABH 1993, 109, 110; 3/2014. (I.21.) AB határozat, Indokolás [61]; 17/2015. (VI.5.) AB határozat, Indokolás [104].

2 Az adóvégrehajtás során tehát az adóhatóság egyrészt a közhatalmi jogkör gyakorlójaként az eljárást folytatja le, másrészt viszont hitelezőként is fellép.

3 16/1992. (III.30.) AB határozat, ABH 1992, 101, 102; 1252/B/2010. AB határozat, ABH

szerint – mindezt szem előtt tartva – a végrehajtási eljárásnak nem lehet célja az adós ellehetetlenítése, ellenben „[...] a végrehajtási jognak kellő egyensúlyokat és garanciákat szükséges tartalmaznia ahhoz, hogy mind az adós, mind a végrehajtást kezdeményező érdeke megfelelően érvényesülhessen, illetőleg a téves vagy jogszabálysértő végrehajtási cselekmények megelőzhetőek, kiküszöbölhetőek és hatékonyan orvosolhatóak legyenek.”<sup>4</sup>

Kutatásunk célja a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan adóvégrehajtásban betöltött szerepének elemzése. A bírósági joggyakorlatból kiragadott példák alapján kívánjuk illusztrálni, hogy hivatkozott jogi minőség bizonyítása – a későbbiekben majd kifejtésre kerülő szabályozási deficitből adódóan – esetenként kizárólag valamennyi tény és körülmény együttes, mindenre kiterjedő mérlegelése alapján lehetséges, amely nem szűkíthető le pusztán a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatainak felülvizsgálatára. A lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan – annak előrebocsátásával, hogy az értékesítésére szigorú jogszabályi kötöttségek az irányadóak – a vagyoni elemek körébe tartozik, következésképpen az adótartozás fedezetéül szolgál. Emiatt azonban az ingatlanra foganatosított végrehajtás az adós – és a vele közös háztartásban élő személyek – életkörülményeit alapvetően befolyásolja, annak esetleges kényszerértékesítésével az érintettek a vagyonukon túlmenően a lakhatásukat is elveszthetik. Tanulmányunk első része a téma alapjogi vetületét – a lakhatáshoz való jogot – mutatja be röviden, ezzel összefüggésben áttekintve az adóvégrehajtásban megjelenő eljárási alapelveket, mint az adósi jogvédelem egyik szeletét. Ezt követően felvázoljuk azon anyagi jogi szabályokat, melyek az ingatlan-végrehajtást a kényszerítő intézkedések rendjének a végére sorolják. Zárásként a Kúria Kfv.I.35.642/2019/10. számú eseti döntésével demonstrálva bemutatjuk mindazon tényeket, körülményeket, amelyek meghatározóak abban a körben, hogy egy lakóingatlan megfeleltethető-e a dolgozat címében megjelenített fogalom alátámasztására.

## 2. A lakhatáshoz való jog alap- és nemzetközi jogi dimenzióiról – dióhéjban

A jelenleg hatályos Alaptörvény XXII. cikk (1) bekezdése értelmében az állam jogi védelemben részesíti az otthont. Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.

---

2011, 2284.

4 22/2013. (VII.19.) AB határozat, Indokolás [17].

Az Alaptörvény deklarált rendelkezése 2012. január 1. napjától a korábbi Alkotmányban<sup>5</sup> még nem szereplő államcélként hivatott megfogalmazni, mely – meghatározásából adódóan – pusztán egy törekvést jelent, megvalósítását több tényező befolyásolja, következésképpen ebből konkrét alapjogok nem vezethetők le. Utóbbi vizsgálata az Alkotmánybíróság előtt is felmerült, melyre a 42/2000. (XI.8.) AB határozatban került sor. A döntésében a taláros testület az állampolgári jogok országgyűlési biztosának és a nemzeti és etnikai kisebbségi jogok országgyűlési biztosának közösen előterjesztett indítványai tárgyában a szociális biztonsághoz való jognak a lakhatáshoz való joggal fennálló kapcsolatát taglalta. A határozatban rögzítésre került, hogy az Alkotmány 70/E. § (1) bekezdésében rögzített szociális biztonsághoz való jog a szociális ellátások összessége által nyújtandó megélhetési minimum állami biztosítását tartalmazza.<sup>6</sup> A megélhetési minimum garantálásából konkrétan meghatározott részjogosítványok – értve ez alatt a lakhatáshoz való jogot is –, mint alkotmányos alapjogok nem azonosíthatók.<sup>7</sup> Az Alkotmánybíróság megítélése szerint „[...] az Alkotmány 70/E. §-ában meghatározott szociális biztonsághoz való jog a szociális ellátások összessége által nyújtandó olyan megélhetési minimum állami biztosítását tartalmazza, amely elengedhetetlen az emberi méltósághoz való jog megvalósulásához.” A taláros testület ezzel érdemben azzal a megközelítéssel azonosult, hogy amennyiben az Alkotmány 70/E. §-ából eredeztethető általános ellátási kötelezettségén belül egyes részjogosítványokat (lakhatáshoz való jog, megfelelő élelmezéshez való jog, tisztálkodáshoz való jog stb.) állapíthatna meg, illetve kényszeríthetne ki, akkor – mindamelllett, hogy az nem is lenne összeegyeztethető az államnak az alkotmányos alapjogok meghatározásával kapcsolatos szuverén jogával – a szociális ellátás újabb elemeinek alkotmányos alapjogként való elismeréséhez vezetne, és a nemzetgazdaság mindenkori teljesítőképességétől függetlenül köteleznék konkrét ellátási formák biztosítására a jogalkotót. Erre figyelemmel az Alkotmánybíróság megállapítása szerint a lakhatáshoz való jog biztosítása kapcsán nem állapítható meg az állam kötelezettsége és emiatt a felelőssége sem.<sup>8</sup>

---

5 1949. évi XX. törvény a Magyar Népköztársaság alkotmányáról.

6 Az Alkotmány 70/E. § (1) bekezdése értelmében a Magyar Köztársaság állampolgárainak joguk van a szociális biztonsághoz; öregség, betegség, rokkantság, özvegység, árvaság és önhibájukon kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén a megélhetésükhöz szükséges ellátásra jogosultak.

7 Lásd még 6/2002. (II.28.) AB határozat, ABH 2002, 457, 460.; 59/2006. (X.20.) AB határozat, ABH 2006, 661, 666–667.

8 Ellenben a határozat rendelkező része 1. pontjának második bekezdése – az Alkotmány

A szociális biztonsághoz való jog fentiek miatt – az Alkotmány interpretálásában – nem foglal(hat)ta magában a lakhatáshoz való jogot, az végső soron az emberi méltósághoz való jog megvalósítását szolgálta.<sup>9</sup> Bár az Alaptörvény az Alkotmányhoz képest előrelépésként szigorítja az állam kötelezettségvállalását – már egzakt módon nevesíti az emberhez méltó lakhatást –, ez továbbra sem jelenti egyenesen a lakhatáshoz való jog alapjogi elismerését. Az Alaptörvény XXII. cikkének (1) bekezdése sokkal inkább tekinthető ebben a vonatkozásban szociális államcélnek – melynek megvalósítására a központi hatalomnak törekednie kell –, mintsem jogosultságnak; abból a lakhatáshoz való jog továbbra sem vezethető le.<sup>10</sup> Az Alaptörvényben deklarált állami célok megvalósításához a kormányzat maga választja meg az eszközt. Az Alkotmánybíróság utalt arra, hogy „[...] az Alaptörvényben megfogalmazott államcélok, így például a XIX. cikk (1) és (2) bekezdése, illetőleg a XXII. cikk (1) bekezdése szerinti szociális jellegű államcélok a jogalkotót csak annyiban kötelezik, amennyiben nem alkothatnak az adott államcél megvalósulását kifejezetten ellehetetlenítő vagy azt akadályozó szabályozást. Az államcélokból azonban (szemben az Alaptörvényben nevesített jogosultságokkal) csak annyiban következik az adott államcél jogalkotással történő kifejezett biztosításának kötelezettsége, amennyiben ezt a jogalkotási kötelezettséget

---

70/E. § (2) bekezdésére utalva – rögzítette azt is, hogy „[...] Az állam a polgárok megélhetéséhez szükséges ellátásra való jogának realizálása érdekében társadalombiztosítási és szociális intézményi rendszert köteles létrehozni, fenntartani és működtetni. A megélhetési minimumot biztosító szociális ellátások rendszerének kialakításakor alkotmányos követelmény az emberi élet és méltóság védelme. Ennek megfelelően az állam köteles az emberi lét alapvető feltételeiről – így hajléktalanság esetén az emberi életet közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet elhárításához szállásról – gondoskodni.” Az állam tehát ‘csupán’ végső helyzetben köteles azokról gondoskodni, akik az emberi lét alapfeltételeit onneregükből már nem tudják megteremteni. Az Alkotmánybíróság így a közvetlen életveszély – a hajléktalanság következményeinek – elhárítására az állam részére többlet kötelezettséget állapított meg (szállás biztosítása a hajléktalanok részére) anélkül, hogy a kettő közötti szükségszerű logikai kapcsolatot megteremtette volna [lásd KARDOS Gábor: A lakhatáshoz való jog. *Fundamentum*, 2001/1, 99–102. Az állami beavatkozás szükségét az Alkotmánybíróság utóbb több ízben is megerősítette [37/2011. (V.10.) AB határozat, ABH 2011, 225, 235; 176/2011. (XII.29.) AB határozat, ABH 2011, 622].

9 Lásd: TÉGLÁSI András: *A szociális jogok alkotmányos védelme – különös tekintettel a szociális biztonság alapjogi védelmére*. Budapest, Dialóg Campus, 2019, 172.

10 3459/2020. (XII.14.) AB végzés, Indokolás [34]. Vagyis alaptörvényi szinten is hiányzik az a köztes alapjogi elem, melyből a lakhatáshoz való jog – strikt alkotmányjogi dimenzióban – elérhető volna; az alkotmánybírói gyakorlat szerint az Alaptörvény XIX. cikke ‘pusztán’ államcélokat takar [24/2019. (VII.23.) AB határozat, Indokolás [62]].

maga az Alaptörvény rögzíti. A jogalkotó ugyanakkor még ilyen kifejezett jogalkotási kötelezettség hiányában sem alkothat az adott államcélal ellentétes tartalmú, az államcél megvalósulását kifejezetten ellehetetlenítő vagy elnehezítő jogszabályokat.”<sup>11</sup>

A lakhatáshoz való jog kapcsán néhány szót ejteni kell a vonatkozó nemzetközi szerződések és standardok tartalmáról is.<sup>12</sup> Az 1976. évi 9. törvényerejű rendelettel kihirdetett, az Egyesült Nemzetek Közgyűlése XXI. ülészakán, 1966. december 16. napján elfogadott *Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Nemzetközi Egyezségokmányának* 9. cikke értelmében az Egyezségokmányban részes államok elismerik, hogy mindenkinek joga van a szociális biztonságra, beleértve a társadalombiztosítást is. Ennél részletesebb rendelkezést tartalmaz az Egyezségokmány 11. cikk 1. pontja, mely külön hangsúlyozza az életkörülmények javítása érdekében az egyes létfeltételek megteremtésére irányuló aktív állami cselekvést. Eszerint az Egyezségokmányban részes államok elismerik mindenkinek a jogát önmaga és családja megfelelő életszínvonalára, ideértve a kellő táplálkozást, ruházkodást és lakást, valamint az életkörülmények állandó javulását. A részes államok megfelelő intézkedéseket hoznak e jog megvalósítása érdekében, továbbá elismerik, hogy evégből alapvető fontosságú a szabad elhatározás alapján nyugvó nemzetközi együttműködés. Hasonló elvárást jelenít meg az *Európai Szociális Karta*<sup>13</sup> 16. Cikke is, miszerint a család mint a társadalom alapvető egysége, teljes körű fejlődéshez szükséges feltételek biztosítása érdekében a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy olyan intézkedésekkel támogatják

11 24/2019. (VII.23.) AB határozat, Indokolás [65]. Téglási András szerint a lakhatás feltételeinek biztosítása kapcsán az államcélként történő deklarálásnál objektíve több nem is várható; egy ennél kötöttebb és szigorúbb kívánalom – konkrétan a lakhatáshoz való jog alapjogként történő feltételezése – rögtön generálná a kérdést, hogy egy adekvát igényérvényesítés során tulajdonképpen mit jelent és hogyan is jelenik meg. TÉGLÁSI András: A szociális állam „erodálása” vagy megmentése? – avagy a szociális biztonság az új Alaptörvényben. *Jogelméleti Szemle*, 2011/4, 34.

12 Érdekességként megjegyzendő, hogy az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában 1950. november 4. napján kelt *Emberi Jogok Európai Egyezménye* alapvetően polgári és politikai jogokat rögzített; vagyis nem biztosított olyan jogosultságokat, melyek tipikusan szociális jellegűnek tekinthetők (lakhatáshoz való jog, megélhetéshez szükséges jövedelemhez való jog, egészséghez való jog, szociális biztonsághoz való jog stb.). Mindez nem jelenti szükségképp, hogy a dokumentumnak ne lennének szociális vonatkozásai, ezt az Emberi Jogok Európai Bírósága sem teszi vitássá. TÉGLÁSI András: Az Emberi Jogok Európai Bíróságának szociális biztonsággal kapcsolatos joggyakorlata. *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/2. különszám, 587–602.

13 Kihirdetve az 1999. évi C. törvénnyel.

a családi élet gazdasági, jogi és szociális védelmét mint például a szociális és családi juttatások, pénzügyi intézkedések, a családok lakhatásának biztosítása, a fiatal házasoknak nyújtott kedvezmények és egyéb megfelelő eszközök.

A *Módosított Európai Szociális Karta*<sup>14</sup> is biztosít különböző fokú szociális védelmet, beleértve a lakhatást is. A 31. cikk értelmében annak érdekében, hogy biztosítsák a lakhatáshoz való jog hatékony érvényesítését, a felek vállalják olyan intézkedések meghozatalát, amelyek célja: 1. elősegíteni a megfelelő színvonalú lakáshoz való hozzájutást 2. megelőzni és csökkenteni a hajléktalanságot, úgy, hogy annak fokozatos felszámolását tartják szem előtt 3. a lakások árának elérhetővé tétele azok számára, akik nem rendelkeznek megfelelő erőforrásokkal.

Végezetül az *Európai Parlament 2021. január 21-i állásfoglalása* a mindenkinek számára elérhető tisztességes és megfizethető lakhatásról ugyancsak azt rögzítette, hogy a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés olyan alapvető jog, amelyet más alapvető jogokhoz és a méltóságteljes élethez való hozzáférés feltételének kell tekinteni.<sup>15</sup>

### 3. Eljárási alapelvek az adóvégrehajtásban

A bevezetőben már hivatkozott adósi jogvédelem szabályai az Avt. előírásainak keretei között elsődlegesen a végrehajtási eljárás alapelveiben érhetőek tetten. Bár a törvény 5. §-a alapján a végrehajtási cselekmények sorrendjét, időpontját az adóhatóság e törvény keretei között maga határozza meg, ez az Avt. 6. §-ával együttesen érvényesül. Utóbbi értelmében a végrehajtási cselekmények közül azokat kell fogantatosítani, amelyekkel a leghatékonyabban érhető el a végrehajtás célja, ugyanakkor az adószra nézve – az arányosság elvének figyelembevételével – a legkisebb mértékű korlátozással jár. Különös jelentőséggel bír a fedezeti elv is, mely szerint a végrehajtási cselekmények fogantatosítása során figyelemmel kell lenni az ingó- és ingatlan-végrehajtás menetét meghatározó szabályok hatásaira és a végrehajtási költségekre is. Mivel az adóssal szemben alkalmazott végrehajtási cselekmény a lefoglalható vagyontárgyak értékétől és a követelés összegétől egyaránt függ, ezeket szem előtt tartva az adóvégrehajtónak egy olyan minimum-térülési értékkel szükséges kalkulálnia, mely valamennyi számításba vehető tényező és

---

14 Kihirdetve a 2009. évi VI. törvénnyel.

15 [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020\\_HU.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_HU.html) (2021. 08. 22.)

körülmény alapján – előreláthatóan – lehetővé teszi a követelés maradéktalan megtérülését. A hatékony, eredményes végrehajtáshoz olyan cselekményt kell rendelni, amely az adós vagyoni viszonyait 'pusztán' a végrehajtáshoz szükséges mértékben érinti; ezen korlát mellett ellenben az adóhatóság szabadon állapíthatja meg a használni kívánt *végrehajtási cselekményt, vagy dönthet* akár több intézkedés együttes alkalmazásáról is, ha a megelőző cselekményektől nem várható teljes térülés.

A törvény tehát jelentőséget tulajdonít az arányosság és fokozatosság elvének, vagyis csak a valóban szükséges mértékű hatósági kényszer kerüljön alkalmazásra, az lehetőség szerint a 'kis' hátránytól haladjon a 'súlyos' cselekmény irányába.<sup>16</sup> A gyakorlati szempontok viszont legalább ennyire szükségeltetik az eljárás gyors lefolytatását: ez az igény a vagyonfeltárás eredményes volta esetén ütközik ki (vagyis amikor alappal feltételezhető, hogy az adós vagyona – legalábbis részben – a behajtani kívánt tartozás fedezetéül szolgálhat), emiatt a párhuzamos végrehajtási cselekményeket – annak megjegyzése mellett, hogy nem minősül contra legem eljárásnak – az eredmény centrikusság, illetve a behajtandó hátralék összege is igazolhatja. Az adóvégrehajtás során elsősorban a gyorsaságnak – a minél hamarabb történő térülésnek – kell érvényesülnie.

A szükségesség és arányosság ismertetett alapelvén túl az Avt. 2. §-a szerint – az Avt. eltérő rendelkezése hiányában – alkalmazandó adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.) akként rendelkezik, hogy az adóhatóság a szakszerűség, a hatékonyság és a költségta-  
karékosság érdekében úgy szervezi meg a tevékenységét, hogy – a tényállás tisztázására vonatkozó követelmények sérelme nélkül – az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen, és az adózónak, az eljárás egyéb résztvevőjének és az adóhatóságnak a legkevesebb költséget okozza [Air. 2. §-a, a szakszerű és hatékony eljárás elve]. Az eljárás egyik esszenciális tartalmi eleme tehát a cselekmények időbeli keretek közé szorítása.<sup>17</sup> Egyrészt a

---

16 539/D/2005. AB határozat, ABH 2008, 2261. Ezt igazolja a bírósági joggyakorlat is. Ha a tartozás nem olyan nagyságrendű, amely eleve kizárja, hogy egyéb vagyonból is behajtható, akkor az ingatlan árverésre bocsátása nem indokolható; különösen, ha a végrehajtó az adóst nem találja otthon, és csak fizetési felhívást hagy a helyszínen, de újabb foglalást nem kísérel meg, illetőleg az egyéb teljesítési lehetőségeket sem veszi számba [Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Pfv.I.20.212/1999.]

17 Ennek a végrehajtáshoz való jog elévülése szab kereteket. Az Avt. 19. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a tartozás és a meghatározott cselekmény végrehajtásához való jog az esedékesség naptári évének az utolsó napjától számított 4 év elteltével évül el. Ha az adóhatóság végrehajtási cselekményt foganatosított, az elévülés 6 hónappal meghosz-

költségvetési érdekek is ezt igénylik, másrésztől viszont elkerülendő az is, hogy adós bizonytalan ideig álljon a végrehajtás fenyegetettsége és az állami kényszer hatálya alatt.

Összességében az alapelvek célja – generális jelleggel – ‘segédletül’ szolgálni a tételes anyagi jogi normák értelmezéséhez és egyes részjogosítványok érvényesüléséhez, azokra közvetlenül jogot, avagy kötelezettséget alapítani csak kivételes körülmények között lehet. Ellenben az adott eljárás garanciális szabályainak a megsértése az ügy érdemére kiható jogsértést eredményezhet akkor is, ha a hatóság a jogi biztosítékok betartása mellett is ugyanazon döntést hozná meg.<sup>18</sup>

#### 4. Az egyes végrehajtási cselekmények alkalmazásának korlátai

Az adóvégrehajtásban kötelező sorrendiség az egyes intézkedések (pénzforgalmi végrehajtás, ingó- és ingatlan végrehajtás) igénybevételének folyamatában főszabály szerint nincs, amelynek okán ingófoglás foganatosítására a végrehajtási eljárás megindításával egyidejűleg vagy azt követően bármikor sor kerülhet [Avt. 43. § (1) bekezdése]. Ez vonatkozik az ingatlanfoglalásra [Avt. 51. §-a] is. Ellenben a végrehajtási cselekmények sorrendiségének szisz-

---

szabbodik. Hangsúlyoznunk kell ugyanakkor azt is, hogy az elévülés meghosszabbodása akkor alkalmazható, ha az elévüléssel érintett kötelezettség kapcsán *ténylegesen is sor kerül* végrehajtási kényszerintézkedésre.

- 18 Kúria Kfv.IV.37.936/2015.; Kfv.III.37.162/2015. Például a jogalkotói célok közé tartozó költségtakarékosságra történő irányultság garantálja, hogy az eljárással összefüggő költségek ne haladják meg a behajtáshoz szükséges mértéket és álljanak arányban az adósi hátralék összegével. Konkrét ügyben az elsőfokú adóhatóság az adóst terhelő 72.713 Ft tartozás végrehajtása végett az adós ellen jövedelemletiltást bocsátott ki, valamint – zálog- és végrehajtási jog bejegyeztetése útján – végrehajtás alá vonta az adós tulajdonában álló 5 db ingatlant is. Fenti végrehajtási cselekmények időpontjában – 2016. évben – hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § (2) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége ingatlanonként 12.600 Ft (összesen 63.000 Ft) volt, melyet az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (régí Art.) 163. § (2) bekezdése szerinti végrehajtási költségminimum terhelt, 5x5.000 Ft, összesen 25.000 Ft erejéig. Az eljárási cselekmények tehát a tartozás összegét 88.000 Ft-tal növelték meg olyképpen, hogy az még a tőke hátralékot is meghaladta. A felettes szerv a döntésében – az ingatlanokat terhelő biztosítéki jogok és az ingatlan-nyilvántartási eljárások költségeinek törlése mellett – azon következtetésre jutott, hogy az elsőfokú adóhatóság eljárása sértette a költséghatékonyság alapelvét, amikor nem mérlegelte azt, hogy a jövedelemletiltás belátható időn belül (kb. 3-4 hónap alatt) – legalábbis elvi szinten – teljes térülést eredményezhetne.

témája komplexebb, hiszen a végrehajtási normák rögzítik a szükségesség és arányosság elvének megfelelő eljárást, amikor a foglalás – ezzel összefüggésben a kényszerértékesítés – során meghatározzák az egyes cselekmények alkalmazásának korlátait a végrehajtani kívánt tartozás nagyságrendje, vagy a végrehajtással érintett vagyoni elemek (jövedelem, ingóság, ingatlan) függvényében. Ezeket a megszorításokat az alábbiak szerint foglalhatjuk össze:

- Az adóhatóság a tartozás megfizetésére az adóst felhívhatja, eredménytelen felhívás esetén, továbbá ha a felhívás alkalmazása a körülmények alapján célszerűtlen, a végrehajtást megindítja [Avt. 30. § (1) bekezdése]. Szükséges leszögezni ellenben azt is, hogy az adóhatóságnak nem kötelezettsége, hogy a végrehajtási eljárás megindítása előtt fizetési felhívást küldjön. A végrehajtási eljárás az első végrehajtási cselekmény foganatosításával indul [Avt. 31. § (1) bekezdése].<sup>19</sup>
- Nem minősül végrehajtási cselekménynek a hatósági átvezetés<sup>20</sup> sem. Az adózót megillető túlfizetés összegét az adóhatóság hivatalból elszámolhatja az általa nyilvántartott, az adózót terhelő tartozásra, ideértve az adók módjára behajtandó köztartozást, az Avt. 29. § (1) bekezdés 6. és 9–21. pontja szerinti megkeresésen alapuló pénzkövetelést, az általános közigazgatási rendtartás alapján behajtandó köztartozást és az önkormányzati adóhatóság megkeresésében közölt – önkormányzati adóhatóságot megillető – tartozást is [Art. 74/A. § (1) bekezdése]. Az elszámolásról az adóhatóság az adózót végzéssel értesíti, a végzés – fellebbezésre tekintet nélkül – végrehajtható [Art. 74/A. § (3) bekezdése].
- Az állami adó- és vámhatóság 10.000 Ft-ot meg nem haladó nettó tartozással rendelkező adós esetében fizetési felhívást küld, további végrehajtási cselekményt – kivéve az Európai Uniót megillető hagyományos saját forrásból fennálló követelés, a fiatalkorúval szemben kiszabott pénzbüntetés, a jogi személlyel szemben büntetőeljárásban kiszabott pénzbírság és a pénzüsszegben kifejezett vagyoneklobzás tekintetében – nem foganatosít [Avt. 30. § (2) bekezdése].

---

19 A fizetési felhívás adós felé történő küldése tehát az adóhatóság diszkrecionális jogkörébe tartozik, nem minősül végrehajtási cselekménynek, *nem is szükségképp* előzi meg a végrehajtási eljárást sem. Ellenben, ha az adóhatóság ténylegesen él a felhívással, akkor a behajtás megindítására addig nem kerülhet sor, amíg a felszólításban megjelölt fizetési határidő eredménytelenül el nem telt.

20 2020. január 1. napját megelőzően a törvény szerinti megnevezéssel átvezetés. Jóllehet ezen naptól az Avt. 31. § (3) bekezdése nem hatályos, ez nem érinti azt, hogy a tartozást elsősorban ezzel a módszerrel kell behajtani.

- A végrehajtási eljárást lefolytató állami adó- és vámhatóság a 10.000 Ft-ot meghaladó, de a központi költségvetésről szóló törvényben megállapított értékhatárt meg nem haladó, kis összegű követelés esetében – az Európai Uniót megillető hagyományos saját forrásból fennálló követelés, a pénzüsszegeben kifejezett vagyonekhozás és a jogi személlyel szemben a büntetőeljárásban kiszabott pénzbírság kivételével – kizárólag hatósági átutalási megbízást és jövedelem-letiltást foganatosít a behajtás érdekében. Ezek eredménytelensége esetén a tartozást – alakszerű döntés meghozatala nélkül – ideiglenesen eredménytelen végrehajtással érintett tartozásnak minősítheti és a tartozás végrehajthatóvá válásáig, illetve a végrehajtáshoz való jog elévüléséig ezen a jogcímen tarthatja nyilván [Avt. 21. §-a].<sup>21</sup>
- Az állami adó- és vámhatóság 200.000 Ft-ot nem meghaladó adók módjára behajtandó köztartozás esetén – a 30. § (1) bekezdése és a 32. § szerinti intézkedéseken túl – kizárólag hatósági átutalási megbízást, illetve jövedelemletiltást foganatosít az adók módjára behajtandó köztartozás behajtása érdekében, ezek eredménytelensége esetén pedig a 113. § (3) bekezdése szerint jár el. Ha a 200.000 Ft-ot nem meghaladó adók módjára behajtandó köztartozás mellett az adósságot tartozás is terheli, az állami adó- és vámhatóság egyéb végrehajtási cselekményeket is foganatosíthat. Ha az eljárás során a jelzálogjog bejegyzését követően egyéb végrehajtási cselekmény foganatosításától eredmény nem várható, az adóhatóság a jelzálogjog fenntartása mellett a 113. § (3) bekezdésében írtak szerint jár el [Avt. 107. §-a].
- A pénzkövetelést elsősorban a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt, az adós rendelkezése alatt álló összegből, az adós munkabéréből – illetőleg a jogszabály szerint annak minősülő jövedelemből – kell behajtani [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 7. § (1)

---

21 A behajthatatlannak minősítés fentiek miatt csak a hátralék adminisztratív módon való csökkentésének eszköze, érdemben nem befolyásolja a végrehajtási eljárást, azt nem szünteti meg. Ha az adóhatóság az adósságot behajthatatlannak minősíti, az eljárást vagyonfeltárással folytatja, majd – eredmény esetén – a tartozást újból végrehajthatóknak minősítheti. Az adóhatóságnak jogában áll mérlegelni azt, hogy mely okból minősít egy tartozást behajthatatlannak. A bírósági joggyakorlat szerint behajthatatlan az a követelés, amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincsen fedezet, vagy az a követelést csak részben fedezi. Behajthatatlan az a követelés is, melynek végrehajtási költsége nincs arányban a várhatóan behajtható összeggel (Kúria Kfv.V.35.594/2013.). Nincs akadálya – figyelemmel a végrehajtáshoz való jog elévülésének időpontjára – annak sem, hogy az adóhatóság behajthatatlanná nyilvánítsa azt a tartozást, melynek csak jelentéktelen része térülne meg a jövedelemből történő csekély összegű letiltás útján (Kúria Kfv.I.35.577/2014.).

bekezdése]. Ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható [Vht. 7. § (2) bekezdése].

- *Nincs helye ingatlan-végrehajtásnak a természetes személy és az egyéni vállalkozó adós, valamint a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását közvetlenül szolgáló lakóingatlan esetén, ha a tartozás összege az 500.000 Ft-ot nem haladja meg [Avt. 52. § (1) bekezdése].*
- Végezetül a lefoglalt ingatlant akkor lehet értékesíteni, ha a követelés egyéb végrehajtási cselekmény foganatosítása útján nem, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva térülne meg [Avt. 59. § (1) bekezdése]. Ha az adóhatóság ingófogalást és ingatlan-végrehajtást is foganatosított, az ingatlan értékesítése iránt akkor intézkedhet, ha az ingóság értékesítése eredménytelen volt, vagy a lefoglalt ingóságok értékesítéséből a tartozás előreláthatóan nem egyenlíthető ki, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak az adóhatósággal való közlésétől számított 45 nap vagy az ingatlan fekvése szerinti jegyző Vht. szerinti tájékoztatásának kézbesítésétől számított 60 nap már eltelt [Avt. 59. § (2) bekezdése].

Fenti előírások egymás mellett érvényesülnek, melyre tekintettel egy konkrét végrehajtási eszköz behajtáshoz történő megválasztása – mint arra már utaltunk – minden esetben fokozott körültekintést igényel. A fedezeti elv és a becsérték egymáshoz való viszonya amennyire szoros, annyira kényes; a végrehajtónak olyan becsértéket kell megállapítania, amely elvekben lehetővé teszi a teljes követelés kielégítését (vagyis nem történik 'alulfoglalás'), adósnak a legkevesebb sérelmet okozza és a behajtani kívánt tartozáshoz mérve az arányosság elvárásával (elkerülve a 'túlfoglalást') is összhangban áll. A végrehajtónak addig kell a foglalást folytatni, amíg fedezetet nem teremt a követelésre.<sup>22</sup> Ezért a behajtáshoz azt az intézkedést kell alkalmazni, mely az adós vagyoni viszonyait 'csak' az ahhoz szükséges mértékben érinti; az állami kényszer elsődlegesen a vagyoni jogokat korlátozza, csupán kivételesen érintheti az adós személyiségi jogait.<sup>23</sup>

---

22 Vht. 87. § (2) bekezdése. A 'túlfoglalás' kérdése akkor merülhet fel, ha több végrehajtás alá vonható vagyontárgy van, egyéb végrehajtható vagyon hiányában a 'túlfoglalás' fogalmilag kizárt.

23 Avt. 35. § (2) bekezdése; 1252/B/2010. AB határozat, ABH 2011, 2284. Ezen szabály azonban nem korlátozhatja a végrehajtót az eljárás eredményes lefolytatásában; a jelenlévő(k) személyazonosságának ellenőrzése, fényképek készítése, helyiségek és

## **5. Az ingatlan végrehajtásáról általánosságban**

Jóllehet az ingóságok lefoglalása is kihatással bír az adós anyagi viszonyaira, a tulajdonjog körébe tartozó dolgok közül jellemzően az ingatlan képviseli a legnagyobb értéket. Az adós tulajdonában levő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni [Vht. 136. § (1) bekezdése].<sup>24</sup> Az adóhatóság az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, amely a végrehajtási jogot soron kívül bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba [Avt. 52. § (3) bekezdése]. Az ingófoglallással ellentétben ez még nem jelent automatikusan elidegenítési, illetőleg terhelési tilalmat,<sup>25</sup> az intézkedés így a birtokláshoz és hasznosításhoz való jogot érdemben nem, a rendelkezési jog gyakorlását pedig csak részben akadályozza.<sup>26</sup> A Vht. 138. § (6) bekezdése ugyanakkor kiegészítő rendelkezésként funkcionál, amikor kimondja azt, hogy a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

A foglalást követően a végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál

---

ingóságok átkutatása a végrehajtási eljáráshoz szükséges mértékben megtehető.

- 24 Szükségesnek tartjuk viszont hangsúlyozni azt is, hogy a piacképes és tehermentes ingatlan adóvégrehajtásban történő kényszerértékesítése inkább ritka, a végrehajtással érintett ingatlanok jellemzően jelzálogjoggal terheltek. Mivel a végrehajtási eljárás folytatását ezen ingatlanok vonatkozásában a bírósági végrehajtó veszi át, a közterhek behajtására a jelzálogjogosulti igények kielégítése után sok esetben nem marad érdemi lehetőség. Ebből kiindulva az adóhatóságnak inkább érdeke más végrehajtási cselekmény fogantatása – melyből térülés várható –, mintsem az ingatlan-végrehajtás. Másrészt a végrehajtás eredményességét figyelembe véve az adóhatóságnak a végrehajtási cselekmények sorrendiségére irányuló mérlegelési jogköre okán ingatlan-végrehajtás elrendelésére (jelzálogjog bejegyzésre) relatíve széleskörű lehetősége van, ez pedig már önmagában is ösztönző erőt jelenthet az egyébiránt fizetőképes adós önkéntes teljesítésének az előmozdításához. Jogalkalmazói tapasztalatunk alapján az ingatlan-végrehajtást az esetek többségében más végrehajtói intézkedések – hatósági átutalási megbízás, jövedelemletiltás, gépjármű- és ingófoglallás – is megelőzi, melyekből esetenként gyors – de legalábbis folyamatos – térülés várható.
- 25 Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Kfv.V.37.437/2000. A végrehajtási jog dologi hatályú jog, azaz mindenkivel szemben érvényes. Amennyiben tehát az adós, mint a végrehajtási joggal terhelt ingatlan tulajdonosa az ingatlant elidegeníti, az új tulajdonos – egy sikeresen lefolytatott árverés esetén – köteles túrni az adóhatósági követelés ingatlanból történő kielégítését.
- 26 Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.262/2008.

nem régebbi adó- és értékbecslőbizonyítványt<sup>27</sup> is figyelembe véve vagy – bármelyik fél erre irányuló kérelmére – igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetére [Vht. 140. § (1) bekezdése]. Az adó- és értékbecslőbizonyítványnak, illetve az igazságügyi szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell azt, hogy az ingatlan lakóingatlannak minősül-e. Fenti jogszabályhely azon fordulatával, hogy a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbecslőbizonyítványt is figyelembe véve kell megállapítani a becsértéket, közvetetten arra utal, hogy ilyen esetekben további cselekmények lefolytatása lehet indokolt. Ilyen intézkedés a végrehajtás alá vont ingatlan – jegyzőkönyvezett – helyszíni bejárása, külső- és belső állapotfelmérése, mindezen túlmenően az adóhatóságnak módjában áll a becsérték megállapításához a hivatali nyilvántartási adatok felhasználása is.<sup>28</sup>

A becsérték megállapítása tehát lényegében az első – ellenben megkerülhetetlen – lépése a kényszerértékesítésre irányuló cselekménynek. Az Avt. ennek végső határidejét objektív módon is meghatározza – 3 hónap –, az árverés kitűzését a végrehajtóra bízva olyan időpontra, amely a helyi körülmények között a legcélszerűbb [Avt. 59. § (4) bekezdése]. Az ingatlan értékesítésére – az egyéb feltételek fennállása esetén – akkor kerülhet sor, ha a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak az adóhatósággal való közlésétől számított 45 nap vagy az ingatlan fekvése szerinti jegyző Vht. szerinti tájékoztatásának kézbesítésétől számított 60 nap már eltelt [Avt. 59. § (2) bekezdése]. Az igényper az ingóság és az ingatlan árverése kapcsán is halasztó hatályú [Avt. 58. § (2) bekezdése, Avt. 59. § (3) bekezdése].<sup>29</sup>

---

27 Az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított adó- és értékbecslőbizonyítvány tartalmazza az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait, az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá az ingatlannak az adott időpontban fennálló forgalmi értékét. Az adó- és értékbecslőbizonyítvány kiállítására irányuló eljárásban az ügyintézési határidő 8 nap [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 101. §-a]. Az adó- és értékbecslőbizonyítvány hatósági bizonyítvány, az közokiratnak minősül.

28 Utóbbi során az adóhatóság a lefoglalt ingatlannal azonos rendeltetésű ingatlanok vagyonszerzési adataiból – a tulajdonosok személyazonosságának megállapítására alkalmatlan módon – esetenként változó mennyiségben az idő- és térbeli szűkítést végezve ingatlanokat von elemzési körbe és azok becsérték meghatározása szempontjából releváns jellemzőit (műszaki állapot, funkcionális használat, közművesítettség, infrastruktúra, földrajzi-területi elhelyezkedés, épület-energetika, esztétikai érték) az adó- és értékbecslőbizonyítványban meghatározottak ellenőrzésére kontrollként használja, figyelembe véve az értékcsökkentő, vagy értéknövelő tényezőket is.

29 A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 538. §

### 6. A lakhatást közvetlenül szolgáló ingatlan

*Az Avt. 52. § (1) bekezdése értelmében nincs helye ingatlan-végrehajtásnak a természetes személy és az egyéni vállalkozó adós, valamint a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását közvetlenül szolgáló lakóingatlan esetén, ha a tartozás összege az 500.000 Ft-ot nem haladja meg. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése kimondja, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott méltányolható lakásigény mértékének felső határát meg nem haladó nagyságú, az adós és a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását közvetlenül szolgáló lakástulajdon a végrehajtás során csak akkor értékesíthető, ha a végrehajtás más formái nem vezettek eredményre. A méltányolható lakásigény mértékét – és annak felső határát – a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) határozza meg.<sup>30</sup>*

---

(1) bekezdése szerint keresettel kérheti a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldását az, aki a lefoglalt vagyontárgyra a tulajdonjoga vagy más olyan joga alapján tart igényt, amely akadálya a bírósági, közigazgatási vagy adóvégrehajtás során történő értékesítésnek. Az igényper megindításának ténye ezért – a későbbi pernyertesség kérdésétől függetlenül – a végrehajtás alá vont vagyontárgy kényszerértékesítése szempontjából is jelentőséggel bír [Avt. 58–59. §-ai].

- 30 A Rendelet 3. § (1) bekezdése alapján méltányolható a lakásigény, ha a lakás lakószobáinak a száma és a lakás építési (vásárlási) költsége a (2) és (3) bekezdésekben foglalt feltételeknek megfelel. A jogszabályhely (2) bekezdése szerint a lakásigény mértéke az igénylő és a vele együtt költöző családtagok (házastárs, élettárs, kiskorú gyermek, valamint a 7. §-ban – a jövedelmüktől függetlenül – meghatározott családtagok) számától függően a következő: a) egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba b) három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba c) négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba. Minden további személy esetében fél lakószobával nő a lakásigény mértéke. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében minden további személynél a lakásigény mértékének alsó határa fél lakószobával, de legfeljebb három lakószobáig nő, felső határa egy lakószobával nő. Kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni. A Rendelet 3. § (3) bekezdése alapján a (2) bekezdés alkalmazásánál a padlóburkolat jellegétől függetlenül: a) a fél lakószoba hasznos alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert b) a lakószoba hasznos alapterülete meghaladja a 12 négyzetmétert, de – a meglévő, kialakult állapotot kivéve – legfeljebb 30 négyzetméter, amennyiben ennél nagyobb, úgy két szobaként kell számításba venni. Amennyiben a nappali szoba, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük együttesen meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy – egy lakás esetén egy alkalommal – két szobaként kell figyelembe venni c) a lakószoba legalább egy 2 méter széles – ajtó és ablak nélküli – falfelülettel rendelkezik. A Rendelet 3. § (4) bekezdése kimondja továbbá azt is, hogy méltányolható a lakásigény, ha a lakás telekárat nem tartalmazó építési költsége (vételi

Az Avt. 7. § (1) bekezdésének 16. pontja rögzíti a lakóingatlan fogalmát. Hivatkozott joghely értelmében lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (tulajdoni illetőség), ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki b) a tanya és c) az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként nyilvántartott ingatlan, ha annak címe megegyezik az adós lakóhely igazolására szolgáló személyazonosító okmányában megjelölt címmel, és nem áll az adós tulajdonában olyan más ingatlan, amely lakás céljára alkalmas lenne.<sup>31</sup>

Az Avt. a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan végrehajtása kapcsán tehát egy hármaskorlátot állít fel. Egyrészt meghatározott összeghatár alatti tartozásokat eleve kizár az ingatlan-végrehajtás köréből, másrészt viszont – negatív megközelítésben – előírja azt, hogy a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlanra végrehajtás kizárólag abban az esetben vezethető, ha a fennálló tartozás behajtására tett egyéb kísérletek eredményre nem vezettek. Végezetül pedig a végrehajtás alóli mentesség feltétele, hogy a Kormányrendelet 3. §-a szerinti lakásigény mértékének felső határát ne haladja meg.

A téma magjához szorosan kapcsolódik a lakhatás fogalma, amelyhez más jogági szabályokból le lehetünk kapaszkodót. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2019. január 1. napjától hatályos 33/A. § (3a) bekezdése értelmében saját lakhatásnak minősül a törvény szerint minden olyan eset, amelynek során az építető a lakóépületet vagy lakást

---

ára) az ugyanolyan szobaszámú lakásoknak e rendelet mellékletében szereplő építési átlagköltségét nem haladja meg. A jogszabályhely (5) bekezdése pedig azt rögzíti, hogy az együttlakó fiatal gyermektelen házaspár esetében a méltányolható lakásigény meghatározásánál legfeljebb két születendő gyermeket, egygyermekes fiatal házaspárok esetében további egy születendő gyermeket is számításba kell venni.

- 31 A jogszabályhely több ponton mutat hasonlóságot az Itv. szerinti lakástulajdon definíciójával. Az Itv. 102. § (1) bekezdésének f) pontja szerint *lakástulajdon*: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültégi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.

életvitelszerű bentlakás céljából használja. Ellenben hivatkozott meghatározás – jöllehet a *folyamatos használatra alapoz* – korántsem jelent egzakt tartalmat,<sup>32</sup> azt a bírósági joggyakorlat tölt(het)i meg tényleges tartalommal. Egy bérleti jog folytatására irányuló perben a bíróság azt rögzítette, hogy a bizonyítékok mindenre kiterjedő mérlegelése alapján kell megállapítani, hogy az érintett a lakásban életvitelszerűen lakik-e, azt ténylegesen és rendeltetésszerűen használja-e. Ugyan a bejelentkezés tényének polgári jogi jelentősége nincsen, a bizonyítékok körében nem hagyható figyelmen kívül a bejelentett lakcím sem. *Az életvitelszerű ottlakás ugyanakkor azt jelenti, hogy a jogosultnak az a lakás az otthona, mert máshol nincsen olyan lakása, amelyet ténylegesen és rendeltetésszerűen használ* [Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Pfv. III.23.068/2000.]. Abban az esetben, ha az érintett a lakást nem életvitelszerűen veszi igénybe, arra a lakhatása okán nincsen szüksége, ezen utóbbi – ha csak átmenetileg is – másutt megoldott, az ingatlant alkalmosszerűen, „ottlakási látszat” keltése céljából használja, *hiányzik az adott fogalom lényegi tartalma* [Legfelsőbb Bíróság (Kúria) P.törv.II.20.449/1991.]. Annak megállapításakor tehát, hogy valaki egy lakóingatlanban életvitelszerűen lakik-e, *vizsgálni kell, hogy az ingatlant mennyiben és milyen mértékig használja, ott milyen személyes jellegű szükségleteit elégíti ki.*

*Nem szükségképp esik egybe tehát ezen jogi minőség az ingatlan-nyilvántartásban található adatokkal.*<sup>33</sup> A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 5. § (4) bekezdése a polgár lakcím adatait két komponens alapján határozza meg, mely szerint a lakcím adat a bejelentett lakóhely és a tartózkodási hely címe. Hivatkozott

---

32 A fogalommal – más irányú megközelítésben, a közterület életvitelszerű lakhatásra való használatát szankcionáló szabálysértési tényállás és más törvényi rendelkezések megsemmisítése vonatkozásában – az Alkotmánybíróság is foglalkozott a 38/2012. (XI.14.) számú határozatában. A taláros testület arra az álláspontra helyezkedett, hogy az „életvitelszerű lakhatás” határozatlan fogalomnak minősül, mely – az alkotmányjogi felülvizsgálattal érintett ügyben – *magában hordozza a jogalkalmazók önkényes jogértelmezésének lehetőségét.*

33 Az alapvető jogok biztosának Jelentése az AJB-267/2012. számú ügyben. [http://www.ajbh.hu/jelentesek-inditvanyokallasfoglalasok?p\\_p\\_id=1\\_WAR\\_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column1&p\\_p\\_col\\_count=1&\\_1\\_WAR\\_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet\\_fileOrderByType=asc&\\_1\\_WAR\\_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet\\_folderOrderByCol=NAME&\\_1\\_WAR\\_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet\\_currentFolderId=108908&\\_1\\_WAR\\_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet\\_folderOrderByType=desc&\\_1\\_WAR\\_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet\\_fileOrderByCol=NAME](http://www.ajbh.hu/jelentesek-inditvanyokallasfoglalasok?p_p_id=1_WAR_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column1&p_p_col_count=1&_1_WAR_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet_fileOrderByType=asc&_1_WAR_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet_folderOrderByCol=NAME&_1_WAR_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet_currentFolderId=108908&_1_WAR_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet_folderOrderByType=desc&_1_WAR_ajbhdocumentlibrarydisplayportlet_fileOrderByCol=NAME) (2021. 08. 24.)

jogszabályhely (2) bekezdése alapján a polgár lakóhelye: annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbeljelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, amelyet a polgár életvitelszerűen otthonául használ, továbbá – a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével – az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik, vagy – amennyiben más lakása nincs – megszáll. Ezt kiegészítve fenti törvényhely (3) bekezdésének megfogalmazásában a polgár tartózkodási helye: annak a lakásnak a címe, ahol – lakóhelye végleges elhagyásának szándéka nélkül – 3 hónapnál hosszabb ideig tartózkodik. Összefoglalva tehát: a polgár a lakóhelyén él, a tartózkodási helyén a lakóhely végleges elhagyásának szándéka nélkül van jelen. Emiatt utóbbi a lakóhelyhez képest kiegészítő jellegű, arról akkor beszélhetünk, ha a polgár lakóhelye (az életvitelszerűen otthonául szolgáló hely) mellett másik címen is, huzamosabb ideig tartózkodik.

*Az életvitelszerű ottlakás megítélésénél minden esetben a fennálló tényállapot a releváns.*<sup>34</sup> Általánosságban elmondható, hogy egy természetes személy számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi (rendszeresen innen indul munkába/oktatási intézménybe, ide tér haza), ahol az életvitelhez szükséges tevékenységeket – étkezés, főzés, mosás, alvás – folytatja, amely a családi élete helyszínéül szolgál, amely kapcsán közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, amely elsődleges elérhetőségként (levelezési címként)<sup>35</sup> jelenik meg a hivatalos szerveknél

---

34 Ugyanakkor konkrét eljárástípusokban – ellenkező bizonyításáig – kifejezetten jelentősége lehet az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatoknak. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Helyi adó törvény) 14/A. § (1) bekezdése értelmében az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül a megváltozott munkaképességű személyek ellátásaiban részesülő magánszemély, aki egyedül vagy kizárólag ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyéül szolgáló lakása utáni építményadó-fizetési kötelezettségét illetően adófelfüggesztés iránti kérelemmel élhet az adóhatóság felé. Ez esetben tehát maga a jogalkotó tulajdonít jelentőséget a lakcímnnyilvántartás adatainak. Ellenben ezen adat nem az adókötelezettség fennállta (fenn nem állta) és mértéke, hanem csak az adófelfüggesztés szempontjából bír jelentőséggel. Törvényellenes, ha az önkormányzat az adókötelezettség fennálltát (fenn nem álltát) és mértékét a lakcímnnyilvántartás adataitól teszi függővé, viszont az ellenőrzési, és adóigazgatási eljárása során – mint az életvitelszerű lakhatás bizonyítékára – figyelemmel lehet a lakcímnnyilvántartás adataira [Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5017/2012/8.; Köf. 5076/2012/4.; Köf.5025/2014/4., Köf.5023/2015/5.].

35 Különösen igaz ez annak tükrében, hogy az Nytv. 26. § (5) bekezdésének első mondata szerint a lakcímbeljelentés és az értesítési cím bejelentésének a ténye önmagában a lakás vagy az ingatlan használatához fűződő, valamint egyéb vagyoni jogot nem keletkeztet és nem szüntet meg.



vizsgálta, különös tekintettel a végrehajtás alóli mentesség kérdéskörére.<sup>38</sup>

A felülvizsgálattal érintett tényállás szerint a behajtást kérő 2016. december 2. napján és 2018. május 31. napján intézett megkeresést az adóhatóság felé összesen 147.629 Ft adók módjára behajtandó hulladék gazdálkodási díj végrehajtása okán. 2018. november 7. napján az elsőfokú adóhatóság megkereséssel élt az illetékes földhivatal felé a felperes tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó végrehajtási jog soron kívüli bejegyzésére, amelynek a megkeresett szerv eleget tett. A felperes a végrehajtási cselekmény ellen végrehajtási kifogással élt, a NAV Fellebbviteli Igazgatósága a sérelmezett intézkedést helybenhagyta. A végzéssel szembeni fellebbezést az alperesi adóhatóság – a NAV Központi Hivatala mint felettes szerv – a döntés helybenhagyása mellett elutasította. Az indokolás kitért arra, hogy jóllehet a kérdéses tartozás nem haladja meg az Avt. 52. § (1) bekezdése szerinti 500.000 Ft-os értékhatárt, ellenben a lakóingatlan az elsőfokú adóhatóság által 2018. október 31. napján végzett helyszíni eljárás adatai alapján – melyek ellentmondanak a lakcímkártya adatoknak – nem szolgálja a felperes, illetve a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását. A végzés hangsúlyozta, hogy az adósi vagyon felderítése során az nyert megállapítást, hogy a tartozás térülése egyéb végrehajtási cselekmény foganatosításával – végrehajtás alá vonható más vagyoni elem hiányában – nem lehetséges, a behajtásra az ingatlan végrehajtáson kívül nem maradt más lehetőség, így az Avt. 52. § (4) bekezdés szerinti lefoglalás mellőzésére nem volt mód. Alaptalan felperes hivatkozása, amely szerint a lakóingatlan jelzálogjoggal terhelt, ennek összege pedig meghaladja az ingatlan értékét, ezért az értékesítést követően már nem is lenne fedezet az adóhatósági követelésre. Az elsőfokú adóhatóság részéről beszerzett adó- és értékbizonyítvány szerint ugyanis a kérdéses lakóingatlan becsértéke beköltözhetően 110.880.000 Ft, lakottan 77.600.000 Ft. Az ingatlanra 69.283.000 Ft kölcsön és járulékai erejéig lett jelzálog jog bejegyezve. A lakóingatlan a lakcímnnyilvántartás szerint felperes bejelentett tartózkodási helye, ugyanakkor az eljárás során az ingatlanban való tényleges ottlakás igazolást nem nyert.

A másodfokú végzéssel szemben benyújtott keresetét a felperes – eljárásjogi jogszabálysértések mellett – érdemben arra alapozta, hogy az ingatlan a felperes

---

38 Jóllehet az ügyben előterjesztett felperesi jogorvoslati kérelmek (végrehajtási kifogás és fellebbezés), valamint a véglegessé vált végzés elleni kereset érvelése több megközelítésben eljárási jogszabálysértésekre is hivatkozott, ezek ismertetését – valamint az adóhatóság, illetőleg az elsőfokú és a felülvizsgálati bíróság ezzel kapcsolatos jogi okfejtését – mellőzzük, azok a témánk szempontjából releváns jogi kérdéseket nem érintik.

által lakott, az alperes a bejegyzett jelzálogjog ellenére jogszabálysértően nem mellőzte az ingatlanfoglalást és a végrehajtási jog bejegyzését. Az alperesi adóhatóság a védiratában a kereset elutasítását kérte.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 37.K.31.251/2019/15. számú ítéletében a felperesi keresetet elutasította. A döntés arra az álláspontra helyezkedett, hogy a megkereséssel érintett egyes tartozási tételek összeszámíthatóságát az Avt. 52. § (1) bekezdése nem zárja ki. A tartozás fogalmát az Avt. 7. § (1) bekezdés 22. pontja határozza meg; annak alapján az 500.000 Ft-os összeghatár szempontjából az adós azonos jogosultat megillető, eltérő időpontokban esedékes kötelezettségeit összeszámítva kell figyelembe venni. Mindezek alapján az alperes jogszerűen számította össze a felperest azonos jogcímen terhelő, azonos jogosultat megillető tartozásokat. Helytállóan állapította meg az elsőfokú adóhatóság a 2018. október 31. napján foganatosított helyszíni szemle alkalmával azt is, hogy az ingatlan nem minősül lakottnak. Ekkor az eljáró végrehajtók ugyan valóban csak kívülről vizsgálták meg azt, kívülről benézve szereztek tapasztalatokat, azok viszont a valóságnak megfelelően szerepelnek a felvett jegyzőkönyvben. A felvételeken a szobák üresek, bútorozatlanok, a fellelhető ingóságok inkább egy alkalmasszerűen ott tartózkodó személy tárgyai, nem szolgálnak az életvitelszerű otthadás bizonyítékául. Bár a felperes által bemutatott lakcímkártya valóban közhiteles nyilvántartás alapján kiállított hatósági igazolvány, de ez nem jelentheti azt, hogy az otthadás tényét a hatóságnak saját tapasztalatával szemben erre alapítottnan el kellene fogadni. Az otthadás bizonyítására a postaládán szereplő név sem alkalmas, mint ahogyan az sem, hogy felperes az adott címen postai küldeményeket vesz át. Az Avt. 52. § (4) bekezdése a „mellőzheti” fordulattal mérlegelési jogkörbe utalta a lefoglalás és az értékesítés mellőzésére vonatkozó döntést. A mérlegelésének szempontjairól az alperes pedig számot adott; helyesen hivatkozott arra, hogy a tartozás behajtása másképp nem vélelmezhető, és az ingatlan végrehajtás az egyetlen mód, amelytől a hátralék eredményes térülése várható.

A jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmében felperes fenntartotta, hogy a tartozás összegszerűsége tekintetében az Avt. 52. § (1) bekezdésének alkalmazásakor nincsen mód azok összeszámítására, melyet az Avt. értelmező rendelkezései közül a 7. § (1) bekezdésének 17. és 22. pontjaiból vélt levezethetőnek. Álláspontja szerint a jogalkotó célja arra irányult, hogy a kis összegű tartozások esetén ne lehessen elvenni az adóstól a lakhatását szolgáló lakóingatlant, az életvitelszerű otthadást pedig bizonyította. Az alperes

nem tehetett volna úgy megállapítást, hogy nem járt bent az ingatlanban, különösképp, hogy az elsőfokú bíróság is rögzítette, hogy e körben csak külső vizsgálat történt. A lakcímkártya éppen azt igazolja, hogy a felperes tartózkodási helye ott található. Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását indítványozta, és a lakhatás kérdéskörében előadott álláspontját is fenntartotta.

A Kúria a felperesi felülvizsgálati kérelmet alaptalannak ítélte. Az ítéletében a felülvizsgálati fórum kiemelte, hogy a felperes tartozás összezszerűségét érintő előadásai kapcsán irányadó az Avt. 52. § (1) bekezdése, miszerint nincs helye ingatlan-végrehajtásnak a természetes személy és az egyéni vállalkozó adós, valamint a vele együtt élő közeli hozzátartozók lakhatását közvetlenül szolgáló lakóingatlan esetén, ha a tartozás összege az 500.000 Ft-ot nem haladja meg. Az Avt. 7. § (1) 17. pontja alkalmazásában nettó tartozás: a tartozások összegének az adóhatóságnál nyilvántartott túlfizetés összegével csökkentett összege, amelynek számítása során túlfizetésként nem vehető figyelembe a letétként nyilvántartott összeg, míg a 22. pont értelmében tartozás: az esedékesség időpontjáig meg nem fizetett adó, vám, az általános közigazgatási rendtartás alapján végrehajtásra átadott fizetési kötelezettség, adók módjára behajtandó köztartozás, valamint a jogosulatlanul igénybe vett költségvetési támogatás. Hangsúlyozandó, hogy a felperes esetében a végrehajtásra átadott kötelezettségben testesült meg a felperesi tartozás. Miként azt az elsőfokú bíróság is megjelölte, az adós azonos jogosultat megillető és eltérő időpontokban esedékes fizetési kötelezettségeiről van szó; a végrehajtásra átadott fizetési kötelezettség nem bontható szét eredeti jogcímek szerint, azt a tartozások összeszámításával kell meghatározni.

Tény, hogy a perbeli esetben a tartozás összege 500.000 Ft alatt van, ezért a lakóingatlanra vonatkozóan nincs helye ingatlan-végrehajtásnak, hogyha az a felperes lakhatását közvetlenül szolgálja. *Az Avt. viszont nem tartalmazza a „lakhatást közvetlenül szolgálja” fordulat meghatározását, ezért azt a Kúria megítélése szerint az „életvitelszerű lakhatásra” tekintettel kell érdemi tartalommal kitölteni. Az „életvitelszerű lakhatás” a 38/2012. (XI.14.) AB határozat értelmében határozatlan fogalom, ahogy a Kúria Pfv.VI.21.687/2012/5. számú eseti döntéséből is az a jogkövetkeztetés vonható le, hogy a terminus korántsem egzakt. A Legfelsőbb Bíróság a Pfv. III.23.068/2000/10. számú ítéletében azt a tartalmában megragadható definíciót adta, hogy az életvitelszerű ottlakás azt jelenti, hogy az érintettnek máshol nincsen olyan lakása, amelyet ténylegesen és rendeltetészerűen*

ilyen célra használ. Ezzel összefüggésben a Kúria hivatkozott arra, hogy a fogalmat minden jogág alkalmazza, a tartalmi elemek meghatározására ezért mindig bizonyítási eljárást kell lefolytatni. A bizonyítás szabad voltából adódóan egyetlen bizonyíték sem tekinthető kizárólagosnak, ugyanakkor a bizonyítéknak mindig az adott tényállapot igazolására kell vonatkoznia. Ebből következően – mint a Kúria Pfv.VI.21.580/2018/5. számú ítéletének [12] pontjában rögzítésre került – *az életvitelszerű lakóhely igazolására a lakcímkártya alkalmatlan, az lényegében egy jognyilatkozaton alapuló nyilvántartási adat, vagyis nem fedi le szükségszerűen a tényleges lakhatást.* Emiatt nem alkalmasak az ottlakás tényének igazolására a perbelitől eltérő adóeljárásokban hozott, csak a lakcímkártyára alapított határozatok, illetve végzések. *Az ingatlanban való az életvitelszerű ottlakást nem igazolja az a körülmény sem, hogy az érintett személy más címen (címeken) nem lakik életvitelszerűen, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte felperes erre alapított, iratbeszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványait.<sup>39</sup> Nem alkalmas a tényleges lakáshasználat bizonyítására felperes azon hivatkozása sem, hogy az ingatlant postai küldemények átvételéhez igénybe veszi: utóbbinak nem a tényleges ottlakás, hanem a lakcímkártya a feltétele.* A postai küldemények átvételét akkor nem lehet kirekeszteni a bizonyítékok sorából, ha emellett vannak más, az életvitelszerű ottlakást igazoló bizonyítékok, például ha az ingatlanban valósul meg a főzés, étkezés, mosás, tisztálkodás, alvás, személyes tárgyak tárolása és közüzemi szolgáltatások igénybevétele. Jelen ügyben ellenben az nyert megállapítást, hogy *az ingatlanból a közüzemi szolgáltatásokat kikötötték.* A 2018. október 3. napján végzett helyszíni eljárás alkalmával az ingatlanról kívülről befelé fényképezve készült felvételek szerint *az ingatlanban nincsenek meg az életvitelszerű ottlakáshoz szükséges tárgyi feltételek, ott a napi életvitel nyomai hiányoznak.<sup>40</sup>* A perbeli bizonyítékokat az

---

39 Másként megfogalmazva az adósnak tehát – mint 'negatív bizonyítás' – nem azt kell igazolnia, hogy máshol nem lakik életvitelszerűen – ebből következően csak a végrehajtás alá vont lakóingatlan szolgálhatja a lakhatását –, hanem ellenkezőleg; a bizonyításnak arra kell irányulnia, hogy az életvitelének központja a végrehajtással érintett lakóingatlan, melyre csak akkor van módja, ha az érdemben mutatja az ottlakás jegyeit.

40 Lefoglalni az adós birtokában, őrizetében levő vagy más olyan ingóságot lehet, amelyről valószínűsíthető, hogy az adós tulajdonában van [Vht. 86. § (1) bekezdése]. Másként megfogalmazva a foglalással összefüggésben vélelem, hogy az adós birtokában, őrizetében lévő ingóságok az adós tulajdonát képezik. E vélelmet meg lehet dönteni – illetőleg a törvény értelmében megdőli – a Vht. 86. § (2) bekezdésében rögzített esetben, amennyiben az adós birtokában lévő ingóságon lévő jelből vagy más körülményből a végrehajtó kétségtelenül megállapítja, hogy az nem képezi az adós tulajdonát. Ez a

elsőfokú bíróság okszerűen értékelte, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 84. § (2) bekezdése okán alkalmazandó Pp. 346. § (3)–(7) bekezdései szerint járt el, felülmérlegelésre a Kúria nem látott lehetőséget; nem sérült az Avt. 52. § (1) bekezdése, vagyis a perbeli tartozás esetén is volt helye ingatlan-végrehajtásnak.

Minderre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Kfv.I.35.642/2019/10. számú ítéletével a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.<sup>41</sup>

## **8. Záró gondolatok**

Dolgozatunkban gyakorlati segítséget kívántunk nyújtani a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan végrehajtása kapcsán felmerülő esetleges buktatók elkerüléséhez, alátámasztva azt az általunk a bevezetőben rögzített tézist, amely szerint ezen jellemzők megállapítása minden esetben körültekintő és alapos munkát igényel. Mivel az Avt. 2. §-a törvény eltérő rendelkezése hiányában az adóhatóság által foganatosított végrehajtási eljárásban az Air. és az Art. szabályait rendeli alkalmazni, az adóvégrehajtásban is érvényesül az Air. 58. § (4) bekezdése, vagyis ha a törvény eltérően nem rendelkezik, az adóhatóság szabadon választja meg a bizonyítás módját, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat bizonyító erejüknek megfelelően értékeli. Ezen elvből fakadóan a bizonyítási eszközök teljes köre nincs meghatározva, főszabályként – a jogszerűen beszerzett bizonyítékok, illetőleg az így igénybe vett bizonyítási

---

lehetőség korlátozott, arra a helyszínen nyílik mód. Az ingófogalás körében – mint arra a Vht. Kommentárja is rámutat – azt kell vizsgálni, melyek azok a helyszínen fellelhető dolgok, amelyekről a körülmények miatt alappal valószínűsíthető, hogy az adós tulajdonában vannak. A valószínűséghez nem kell teljes bizonyítottság, ellenben a birtoklás ténykérdés: azokra az ingóságokra vonatkozhat a foglалás, melyek a konkrét foglалási cselekmény időpontjában az adós őrizete alatt állnak. Amennyiben a foglалás nem az adós bejelentett lakcímén történt, de a foglалás helyszíne a körülmények miatt bizonyítottan az adós lakóhelye, vélelemre sincs szükség; ekkor az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonost terheli a bizonyítás, hogy a foglалni kívánt dolgok nem az adós, hanem az ő saját tulajdonát képezik (Baranya Megyei Bíróság 2.Pf.20.908/2000.). *Paradox módon tehát a foglалás alól mentes ingó vagyontárgyak helyszíni fellelhetőségéből lehet arra következtetni, hogy a lakóingatlan a lakhatást közvetlenül szolgálja-e, avagy sem.* A Vht. 90. § (1) bekezdésében felsorolt menteségek esetei ugyanis olyan dolgokra vonatkoznak, melyek a mindennapi életvitelhez nem nélkülözhetők [Vht. 90. § (1) bekezdésének (c)–(g) pontjai és (i)–(k) pontjai].

41 Ezen vezérfonal mentén szintén erre a jogkövetkeztetésre jutott a Kúria – a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K.31.249/2019/13. számú döntését felülvizsgáló – Kfv.I.35.641/2019/8. számú ítélete is.

eszközök között – minden olyan bizonyíték felhasználható, amely alkalmas a tényállás tisztázására, a tárgyalta téma aspektusából a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlan ezen minőségének hitelt érdemlő igazolására. A tanulmányban amellet érveltünk, hogy ebben a tekintetben elsődlegesen az ingatlan helyszíni szemléjének foganatba vétele során tapasztaltak az irányadóak. Egy lakóingatlan végrehajtás alóli mentességének megítélése tehát – mint arra a dolgozatunk is koncentrált – korántsem az ingatlan-nyilvántartás adataira alapított mechanikus jogalkalmazói aktus, épp ellenkezőleg, az összes rendelkezésre álló bizonyíték egybevetését és mérlegelését szükségeltető művelet. A nyilvántartások (ingatlan-nyilvántartás, lakcímnnyilvántartás) közhitelessége 'csupán' azt jelenti, hogy az ott foglalt adatokat az ellenkező bizonyításáig mindenki köteles hitelesnek, a valósággal egyezőnek elfogadni. Nincs arra vonatkozóan jogszabályi tilalom, hogy az adatok valósága ne lenne cáfolható.<sup>42</sup> A közhiteles nyilvántartásra alapított végrehajtás alóli mentesség csak abban az esetben állja ki a próbát, ha azt más egyéb bizonyítékok is alátámasztják.

A pedantéria kedvéért megjegyezzük, hogy bár némi hiányérzetet okozhat, hogy az Avt. – a lakóingatlan fogalmának meghatározása mellett – a lakhatást közvetlenül szolgáló lakóingatlant nem definiálja, azonban a judikatúra e vonatkozásban kellőképpen kifejeződött, amelyen az Avt. értelmező rendelkezéseinek korrekciója sem változtathatna. A bírósági eseti döntésekből lesűrhető az a következtetés, hogy a tény- és a jogi állapot közötti ellentmondások az előbbi javára döntenek el kérdést. A lakóingatlan helyszíni bejárása tehát elkerülhetetlen a végrehajtási eljárás ezen szakaszában; egyszersmind a jogvédelmi eszköztár keretei között burkoltan azt is szavatolja, hogy az adósnak – jóllehet a végrehajtási eljárás részére konkrét anyagi hátrányt jelent – a lakhatáshoz való joga a behajtási folyamat állami kényszere útján se sérüljön.

---

42 Inyvtv. 5. § (1)–(2) bekezdései, Nytv. 3. § (1) bekezdése.

