

A NET program tapasztalatai a hitelező bank szemszögéből

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET Zrt.), a Bankszövetség és a Kormány által meghatározott Otthonvédelmi Akcióterv alapján jött létre, azzal a feladattal, hogy a szociálisan legrászorultabb hiteladósok lakásait megvásárolja. A törvényhozó ennek keretében megalkotta a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényt (NET törvény), amelynek célja, hogy mind a hitelezők, mind az adósok, mind az állam számára elfogadható megoldást találjon a jelzáloghitel-törlesztés miatt súlyosan eladósodott hiteladósok helyzetére.

A NET Zrt. által felállított program lényege, hogy a hiteladós (még ha átmeneti jelleggel is) lemond az ingatlan tulajdonjogáról, de bérlőként otthonában maradhat. A Magyar Állam megvásárolja a felajánlott ingatlant és a hitelező elengedi a hiteladós fennmaradó tartozását. A hitelező bank ebből következően egyösszegű, az állam által megfizetett pénzüsszeghez juthat abban az esetben is, ha a szociálisan leginkább rászorult természetes személy esetében a végrehajtási eljárás lényegében nem vezetne már eredményre.

A törvény szigorú előírásokat tartalmaz a NET program jogosultsági kritériumai tekintetében. A hiteladós szociális helyzete és a jelzálogingatlan forgalmi értéke ennek során döntő jelentőségű. A NET Zrt. működésével kapcsolatos kormányrendelet külön szabályozza azt is, hogy havonta egy meghatározott számú, 1500 darab lakóingatlan megvásárlására van lehetőség. Ezen feltételek biztosítják, hogy a program ne jelentsen vállalhatatlan költségvetési terheket, és az állam csak különösen indokolt esetben avatkozhat be a piaci alapú hitelnyújtás alapmechanizmusába.

A NET törvény egyik legvitatottabb rendelkezése a 15. § (1) bekezdése, amely szerint a megvételre felajánlott lakóingatlanra bejegyzett valamennyi végrehajtási jog vonatkozásában a végrehajtás a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 52. § g) pontja alapján szünetel. Kérdésként merül fel ugyanis, hogy a szünetelés az összes végrehajtási cselekményre, vagy kizárólag az ingatlanra vonatkozó végrehajtási cselekmény tekintetében értendő.

A végrehajtási eljárás során a lakóingatlan esetében kizárólag az ingatlan lefoglalásához és értékesítéséhez szükséges végrehajtási jog kerül bejegyzésre. Ebből következően a szó szerinti értelmezés alapján a szünetelés csak az ingatlanra indított végrehajtási cselekményre vonatkozhat. Az egyértelmű megfogalmazás ellenére a gyakorlatban sokszor azzal érvelnek, hogy a Vht. külön nem szabályozza a végrehajtási eljárás részleges szünetelését. További ellenérvként hozzák fel a szó szerinti értelmezés tekintetében, hogy a végrehajtási eljárásokat a maguk teljességében kell



szüneteltetni, hiszen a NET Zrt-vel történt megegyezés előtt nem állapítható meg, hogy az adásvételt követően a banknak marad-e fenn és mekkora összegben követelése az adóssal szemben. A gyakorlatban egyre inkább megvalósuló értelmezés, amely alapján a szünetelésen a teljes, komplett végrehajtási eljárást kell érteni, nem veszi figyelembe, hogy a hónapokat igénylő elbírálási idő alatt a végrehajtást kérőnek semmilyen érvényesítési lehetősége nincsen, hogy jogszerű követelését behajthassa. Amennyiben a lakóingatlan műszaki állapota vagy esetleg az elért kontingensszám miatt, a NET Zrt. nem vásárolja meg az ingatlant, az elbírálási idő a végrehajtás érvényesítése szempontjából könnyen elveszett idő lehet. Ezt erősíti az a tapasztalat is, amely szerint a NET adásvételt követően az esetek többségében a pénzügyi intézménynek marad fenn követelése. Mindezek alapján indokolt lenne a törvény egyértelmű megfogalmazása, amely a NET programban történő részvétel elbírálási ideje alatt is jobban figyelembe veszi a pénzügyi intézmények érdekeit.