



**ALAPVETŐ JOGOK BIZTOSA**  
AZ ENSZ NEMZETI EMBERI JOGI INTÉZMÉNYE

Az alapvető jogok biztosának

## **JELENTÉSE**

az AJB-273/2024. számú ügyben  
egy ingatlan becsértékének végrehajtási eljárásban történő ismételt  
megállapításával összefüggésben  
(Előzmény ügy: AJB-4333/2023.)

*Előadó: dr. Vecsera Judit*

Érintett szerv: önálló bírósági végrehajtó

2024.

**Az alapvető jogok biztosának  
Jelentése  
az AJB-273/2024. számú ügyben  
(Előzmény ügy: AJB-4333/2023.)**

Előadó: dr. Vecsera Judit

### **Az eljárás megindítása**

Egy magánszemély a vele szemben folytatott végrehajtási eljárásban a becsérték ismételt megállapításának elmulasztásával összefüggésben fordult panasszal a Hivatalomhoz.

A beadvány szerint az önálló bírósági végrehajtó a panaszos kérése ellenére nem állapította meg ismételten a lefoglalt ingatlan becsértékét, az újabb árverést a tíz évvel korábban megállapított eredeti becsértéken írta ki.

A beadvány alapján felmerült a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog sérelme, illetve közvetlen veszélyének a gyanúja, amelyre tekintettel megkereséssel éltem az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtó (a továbbiakban: Végrehajtó), valamint a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (a továbbiakban: MBVK) hivatalvezetője felé.

### **Az érintett alapvető jog**

- A tisztességes hatósági eljáráshoz való jog: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.” (Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés)

### **Az alkalmazott jogforrások**

- Magyarország Alaptörvénye;
- Az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Ajbt.);
- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.);
- A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény<sup>1</sup> (a továbbiakban: rPp.).

### **A megállapított tényállás**

#### **1. A beadvány**

A panaszos egy 2023. évben kitűzött árverés kapcsán a Vht. 140. § (8) bekezdésében<sup>2</sup> rögzített, az ingatlan egyszer már megállapított becsértékének az időmúlásra tekintettel történő ismételt megállapítására vonatkozó joga gyakorlásának végrehajtói korlátozását sérelmezte.

A beadvány szerint a Végrehajtó a panaszossal szemben 2007 óta folytat végrehajtási eljárást egy közel 240.000 EUR főkövetelésű devizatartozás ügyében. Az eljárásban a panaszos tulajdonát képező ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) végrehajtás alá vonták, és a

---

<sup>1</sup> A jelenleg hatályos a polgári perrendtartásról 2016. évi CXXX. törvény 630. § (6) bekezdése értelmében a 2017. december 31-én folyamatban lévő ügyekben a rPp. rendelkezéseit kell alkalmazni. A sérelmezett végrehajtási eljárás a 2007. évben indult.

<sup>2</sup> Vht. 140. § (8) Ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta két év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az (1) és (2) bekezdésben foglaltak alkalmazásával ismételten megállapítja.

becsértéket (a panaszos kifogása alapján) bíróság állapította meg 2013-ban (beköltözhetően 102.600.000 forintban, lakottan 71.820.000 forintban).

Az Ingatlanra a 2022-ben árverést írtak ki. A hirdetményben feltüntetett becsértékre vonatkozóan a panaszos végrehajtási kifogást nyújtott be. A kifogás nyomán eljáró bíróság megállapította, hogy a panaszos ezen árverést megelőzően a becsérték ismételt megállapítására irányuló kérelmet sem a Végrehajtó, sem a bíróság felé nem nyújtott be, így a végrehajtási kifogást jogerősen elutasították.

A 2022-ben lefolytatott árverés során egy árverési vevő 150.000.000 forintért megvette az Ingatlant, a vételárkülönbözlet megfizetésére fizetési halasztást kapott. A fizetési halasztás határidejét a végrehajtási eljárás időközbeni felfüggesztése meghosszabbította, azonban az árverési vevő a Végrehajtó számításai szerint meghatározott fizetési határidőben sem teljesítette a különbözletet, így a Végrehajtó a 2023. augusztus 11-én kelt jegyzőkönyvben megállapította, hogy a 2022. évi árverés sikertelen, mert az árverési vevő vételárfizetési kötelezettségének határidőben nem tett eleget.

Az árverés sikertelenségének megállapítását követően a Végrehajtó ugyanezen a napon, 2023. augusztus 11-én újabb árverési hirdetményt készített 2023. augusztus 14. és 2023. október 13. 10:00 közötti időtartamra. A hirdetményben az Ingatlan beköltözhetően volt meghirdetve továbbra is a bíróság által 2013. évben megállapított 102.600.000 forint becsértéken. A panaszos hangsúlyozta, hogy az elektronikus időbélyeg szerint a digitális aláírás 2023. augusztus 14-én (hétfőn) került rá az árverési hirdetményre és ugyanezen a napon lett kiküldve az érintetteknek, illetve feltöltve az árverési oldalra.

A panaszos beadványára az adott okot, hogy állítása szerint a Végrehajtótól olyan tartalmú tájékoztatást kapott, hogy a becsérték ismételt megállapítására vonatkozó kérelmet az árverés sikertelenségének végrehajtói megállapítását követően lehetséges egyáltalán benyújtani, természetesen az újabb árverési hirdetmény közzétételét megelőzően. A panaszos álláspontja szerint ez egy teljesíthetetlen feltétel. Az árverés sikertelenségének megállapítása és az új árverési hirdetmény közzététele közötti időszakban (ami a végrehajtói belső ügyintézési rendtől függően lehet akár egy perc vagy akár egy nap is) bizonyos esetekben lehetetlen jognyilatkozatot (becsérték megállapítása iránti kérelmet) közölni a Végrehajtóval, akinek nincs minden nap, a nap minden órájában ügyfélfogadási ideje, a postán küldött leveleket sem veszi át minden nap. A panaszos 2023. augusztus 7. és 14. között minden munkanapon feladott egy-egy (összesen hat) a becsérték ismételt megállapítására vonatkozó, azonos tartalmú kérelmet a Végrehajtó részére, e levelekből

- egy 2023. augusztus 9-én (tehát még a korábbi árverés sikertelenségének megállapítását megelőzően),
- kettő 2023. augusztus 11-én (a korábbi árverés sikertelenségének megállapítása és az újabb árverési hirdetmény elkészítése napján),
- kettő 2023. augusztus 14-én (az újabb árverési hirdetmény közzététele napján),
- egy 2023. augusztus 16-án  
került átvételre a végrehajtói iroda részéről.

Az aláírt kérelmek másolatát (az utolsó kivételével) a panaszos a Hivatalomhoz küldött beadványához csatolta.

Az 2023. augusztus 11-én elkészített és 2023. augusztus 14-én közzétett árverési hirdetmény szerint a Végrehajtó a panaszos kérelmeit figyelmen kívül hagyta.

A végrehajtási eljárást a bíróság korábban is többször felfüggesztette, a beadvány benyújtáskor a bíróság 2023. augusztus 11-én kelt végzése értelmében (az árverési vevőnek a fizetési határidő megállapításával kapcsolatos végrehajtói intézkedéssel szembeni végrehajtási kifogása és a panaszos végrehajtási záradék törlése iránti kérelmének jogerős elbírálásáig) szintén felfüggesztés volt érvényben. A panaszos azt sérelmezte, hogy a Végrehajtó általa ismert gyakorlata szerint a végrehajtási eljárás felfüggesztésének hatálya alatt sem lehet a

becsérték ismételt megállapítására vonatkozó kérelmet benyújtani. A panaszos hangsúlyozta, hogy a végrehajtási eljárás folytatásának elrendelését a bíróság elsőként majd a Végrehajtóval közli, és joghatályos kérelem hiányára hivatkozással az árverés újra azonnal kiírható az eredetileg megállapított becsértéken. A panaszos teljesíthetetlennek tartja, hogy a felfüggesztés jövőbeni megszüntetését követően, de az azonnal kiírt újabb árverés kiírása előtt érkezzen be a becsérték ismételt megállapítására vonatkozó kérelme.

A panaszos által becsatolt iratok között fellelhető volt a bíróság 2023. október 10-én kelt végzése, amely szerint a 2022. évben lefolytatott árverés szerinti árverési vevő végrehajtási kifogásának a bíróság helyt adott, vagyis az árverési vevő sikerrel kifogásolta a Végrehajtó számításai szerint meghatározott fizetési határidőt.

## 2. A Végrehajtó első válasza

A megkeresett Végrehajtó válasza szerint a 2023. augusztusi árverés kapcsán a panaszos nem nyújtott be a becsérték ismételt megállapításának elmaradására vonatkozó végrehajtási kifogást, tehát ebben a kérdésben nem született bírósági döntés.

A Végrehajtó arról is tájékoztatott, hogy a szóban forgó árverés utóbb törlésre került: a végrehajtási eljárás 2023. augusztus 11-én történt felfüggesztése okán a bíróság végzésének kézhezvételét követően azonnal, 2023. augusztus 15-én az árverést törölte az elektronikus árverési rendszerből.

A Végrehajtó megerősítette a panaszos azon állítását, amely szerint a becsérték ismételt megállapítására irányuló első kérelme 2023. augusztus 9-én érkezett postai úton a végrehajtói irodába. Ugyanakkor a Végrehajtó két szempontból sem tartotta elfogadhatónak azt.

Egyrészt ez a kérelem a Végrehajtó álláspontja szerint alakilag hatálytalan, joghatás, intézkedés kiváltására nem alkalmas, mivel géppel írták és azon sem aláírás, sem tanúk nem szerepelnek, így a kérelem a teljes bizonyító erejű magánokiratnak a rPp. 196. § (1) bekezdésében<sup>3</sup> felsorolt feltételei közül egyiknek sem felel meg. A Végrehajtó a válaszához csatolta a 2023. augusztus 9-én érkezett kérelem másolatát.

---

<sup>3</sup> rPp. 196. § (1) A magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el, feltéve, hogy az alábbi feltételek valamelyike fennáll:

a) a kiállító az okiratot sajátkezűleg írta és aláírta;

b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;

c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;

d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;

e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírásával aláírt vagy minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel ellátott elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;

f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírást, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegzőt helyezett el;

g) olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás keretében jött létre, ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli, és a személyhez rendelést a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsolt, elválaszthatatlan záradékba foglalja és azt az okirattal együtt legalább fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és legalább fokozott biztonságú időbélyegzővel látja el.

Ezen túlmenően a kérelem benyújtásának időpontjával összefüggésben a Végrehajtó hivatkozott a Vht. 140. § (8) bekezdésére<sup>4</sup>, amely alapján a kérelmet – szabályos formában – az árverés kitűzése előtt lehet előterjeszteni, ha a korábbi becsérték megállapítása óta két év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre. Az ügyben az Ingatlan sikeres árveréséről egy évvel korábban, 2022. augusztus 31-én árverési jegyzőkönyv készült, ezen jegyzőkönyvvel szemben sem nyújtott be az adós végrehajtási kifogást. Ez az árverés 2023. augusztus 9-én még „sikeres” volt, mivel az árverési vevő vételár fizetési határideje a Végrehajtó számításai szerint 2023. augusztus 10-én járt le. A sikeres árverés a Vht. 155. § c) pontja<sup>5</sup> alapján 2023. augusztus 11-étől minősült sikertelennek.

A Végrehajtó megjegyezte, hogy a panaszos további kérelmei az árverés kitűzése után érkeztek be postai úton.

Az újabb árverés kitűzésének időpontjával összefüggésben a Végrehajtó hivatkozott a Vht. 156. § (1) bekezdésének<sup>6</sup> második mondatára, amely szerint az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 30 napon belül kell az új árverést kitűzni. Ezen jogszabályi előírásból levezetett álláspontja szerint nem jogszabálysértő, ha a sikertelenséget megállapító jegyzőkönyv után azonnal kitűzésre kerül az új árverés. Ezen eljárás alkalmazásának gyakorlati oka a költségcsökkentés és az adminisztráció egyszerűsítése, hangsúlyozta a Végrehajtó: a sikertelenségi jegyzőkönyvet és az árverési hirdetményt ugyanazoknak kell megküldeni, az egyidejű elkészítéssel és kiküldéssel fele annyiba kerül – az adósnak – a postázás. Másrészt az ügyintézőnek sem kell újra elővenni az aktát.

Az újabb árverés kitűzésének lehetőségével összefüggésben a Végrehajtó arról tájékoztatót, hogy mind a Végrehajtó, mind az ügy végrehajtást kérője fellebbezett a bíróság 2023. október 10-én kelt, az árverési vevő fizetési határidővel kapcsolatos végrehajtási kifogásának helyet adó végzésével szemben. A Végrehajtó hangsúlyozta, hogy ha a másodfokú bíróság a fellebbezésnek helyt ad, akkor a 2022. évi árverés sikertelennek minősül és új árverés kitűzésének lesz helye. Ha a másodfok helyben hagyja az elsőfokú döntést, akkor az árverési vevőt ismét fel kell hívni a vételár-különbözet megfizetésére.

Ezen a ponton a Végrehajtó észrevételezte, hogy a Vht. 149. § (2) bekezdése alapján az árverési vevő részére megadott kéthónapos fizetési határidő 2022. november 2-án lejárt volna, ha a bíróság 2022 októberében nem függeszti fel megalapozatlanul<sup>7</sup> a végrehajtási eljárást. Tizenhárom hónappal később is még jogértelmezési vita folyt arról, hogy mennyi határideje volt a két hónapon túl a vevőnek. A Végrehajtó álláspontja szerint a kérdés jogalkotói újraszabályozást igényel.

Az újabb árverést a Végrehajtó indokoltnak tartja, mivel a panaszos tartozása 100.000.000-Ft feletti, azonban hangsúlyozta, hogy ennek eldöntése a végrehajtást kérő kizárólagos kompetenciájába tartozik.

A felfüggesztés tartama alatt egy esetleges újabb panaszosi kérelem benyújthatósága kérdésében a Végrehajtó úgy nyilatkozott, hogy a felfüggesztés alatt minden jognyilatkozat,

---

<sup>4</sup> Vht. 140. § (8) Ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta két év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az (1) és (2) bekezdésben foglalt alkalmazásával ismételt megállapítja.

<sup>5</sup> A Vht. 155. § c) pontja alapján az árverés sikertelenségének egyik oka, ha „az árverési vevő nem fizette be vagy nem utalta át a teljes vételárat a 149. § (1) bekezdésében foglalt határidőn belül, illetőleg a végrehajtó által a vételár megfizetésére adott határidőn belül”.

<sup>6</sup> Vht. 156. § (1) Ha az árverési vevő a vételárat nem fizette meg vagy az árverés nem szabályszerűen került kitűzésre, második árverést kell tartani. Ezen árverést az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 30 napon belül az első árverésre vonatkozó szabályok alkalmazásával ki kell tűzni azzal, hogy a második árverésen az első árverésen legmagasabb ajánlatot tett, de a vételár fizetését elmulasztó árvevő nem árvevő lehet.

<sup>7</sup> A Végrehajtó válaszában a „megalapozatlanul” minősítés azzal áll összefüggésben, hogy a végrehajtási eljárás felfüggesztése tárgyában a másodfokú bíróság az elsőfok által hozott felfüggesztő végzést megváltoztatta és az adós végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmét 2023. június 29-én kelt végzésével elutasította.

eljárási cselekmény hatálytalan. Hivatkozott a Vht. 9. §<sup>8</sup> alapján alkalmazandó rPp. 155. § (2) bekezdésére<sup>9</sup>, valamint az eljárási cselekményeknek a felfüggesztés tartalma alatti hatálytalanságát hasonlóképpen rögzítő, a 2018. január 1-jét követően indult ügyekre alkalmazandó, jelenleg hatályos polgári perrendtartási szabályozásra. Tehát a Végrehajtó a gyakorlatát ezen törvényi szabályokból levezethetőnek tartotta.

A Végrehajtó álláspontja szerint a panaszos benyújtott kérelmei hatálytalanok, illetve jogszabályi feltétel hiányában előterjesztettek voltak. Hivatkozott arra, hogy a panaszosnak jogi képviselője van az ügyben, így véleménye szerint célszerű lenne vele egyeztetnie a megfelelő formátumról. Ha alakilag és a jogszabályi előírásoknak megfelelő hatályos kérelmet nyújtanak be, akkor a Végrehajtó intézkedni fog a becsérték újbóli megállapítása iránt.

A Végrehajtó zárásként hangsúlyozta, hogy az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes eljáráshoz való jog a végrehajtást kérőt is megilleti. Ez a jog magában foglalja az ügy észszerű időn belül történő intézését. A végrehajtási eljárás lassan 18 éve tart, amiből 8 évig fel is volt függesztve. Ez a tény a Végrehajtó álláspontja szerint a végrehajtást kérő érdekeinek és jogainak sérelmére mutat, nem pedig az adóséra.

### **3. A Végrehajtó második válasza**

A Végrehajtó válaszában foglaltak alapján további kérdések merültek fel, amelyekben szükségessé vált egy újabb megkeresés.

Az újabb megkeresésemre a Végrehajtó úgy nyilatkozott, hogy a kérelmek végrehajtói kezelésével összefüggésben a panaszos nem kapott tájékoztatást vagy hiánypótlási felhívást. A Végrehajtó arra hivatkozott, hogy a Vht. szerint az önálló bírósági végrehajtónak a megtett intézkedésről kell tájékoztatnia a feleket, hiánypótlást pedig csak a bíróság adhat ki. Utalt arra is, hogy a Vht. mögöttes jogszabályaként jelen ügyben alkalmazandó rPp. 7. § (2) bekezdése<sup>10</sup> értelmében a felet akkor kell tájékoztatni a jogairól és a kötelességeiről, ha nincs jogi képviselője. A Végrehajtó ismét felhívta a figyelmet arra, hogy a panaszosnak van meghatalmazott jogi képviselője. Ennek okán a Végrehajtó szerint nem állt fenn tájékoztatási kötelezettsége a kérelem benyújtásának alaki feltételeiről.

Mindehhez a Végrehajtó hozzátette, hogy az általánosnak tekinthető ügyintézési határidő 8-15 nap. A panaszos első, aláírás és tanúk nélküli levele után két nappal a bíróság már felfüggesztette az eljárást, amelyről a panaszos ügyvédjét értesítették. Felfüggesztés alatt pedig a Végrehajtó intézkedést nem tehet.

A Végrehajtó ismételten hangsúlyozta, hogy a panaszos egyik kérelme sem felelt meg a vonatkozó törvényi előírásoknak (teljes bizonyító erejű magánokiratiság vagy jogi képviselőkön keresztül való benyújtás).

---

<sup>8</sup> Vht. 9. § Azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket e törvény eltérően nem szabályoz, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) szabályait a nemperes eljárás sajátosságaiából eredő eltérésekkel és a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról szóló törvénynek a bírósági polgári nemperes eljárásokra vonatkozó általános rendelkezéseit kell alkalmazni.

<sup>9</sup> rPp. 155. § (2) A felfüggesztés tartama alatt tett minden bírói rendelkezés, úgyszintén a felek által teljesített minden perbeli cselekmény hatálytalan, kivéve a felfüggesztéssel, illetőleg az annak megszüntetésével kapcsolatos bírói rendelkezéseket és perbeli cselekményeket.

<sup>10</sup> rPp. 7. § (2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében a bíróság köteles a felet – ha nincs jogi képviselője – perbeli eljárási jogairól és kötelezettségeiről, a támogató perben való részvételéről, valamint a pártfogó ügyvédi képviselő engedélyezésének lehetőségéről a szükséges tájékoztatással ellátni. A bíróság jogszabályban meghatározott esetben és módon a felet – kérelmére – részben vagy egészben mentesíti a pervitellel összefüggő költségek előlegezése, illetve viselése alól.

Újfént kiemelte a Végrehajtó azt is, hogy a 2023. augusztusi árverési hirdetés ellen a panaszos nem nyújtott be végrehajtási kifogást, holott a hirdetményt a panaszosnak és jogi képviselőjének megküldte a Végrehajtó, abból értesültek a becsérték újbóli megállapítása iránti kérelmek figyelmen kívül maradásáról.

A becsérték újbóli megállapítására akkor kerülhet sor a Végrehajtó álláspontja szerint, ha a panaszos alakilag szabályos (teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy jogi képviselőjén keresztül) kérelmet terjeszt elő, a bíróság pedig a felfüggesztést megszüntette és elrendelte az eljárás folytatását.

Arra a kérdésre, hogy a panaszosnak várhatóan lesz-e tényleges lehetősége a felfüggesztés megszüntetéséről való értesülést követően kérelmet benyújtani, a Végrehajtó arra hivatkozással nem tudott válaszolni, hogy a panaszos jövőbeni magatartása és az azt befolyásoló körülmények tőle függetlenek.

Végezetül a Végrehajtó ismét hangsúlyozta, hogy a 18 éve tartó végrehajtási eljárás 8 évig fel volt függesztve. A 2014-ben elrendelt felfüggesztést 2022. április 19-ével szüntette meg a bíróság, ehhez képest a korábbi árverést 2022. július 21-én, vagyis három hónappal később tűzte ki a Végrehajtó. A Végrehajtó rámutatott, hogy a panaszosnak 2022-ben három hónapja volt a becsérték újbóli megállapítása iránti kérelem előterjesztésére, azonban azt elmulasztotta. Az árverés után egy évvel adta be a joghatás kiváltására nem alkalmas kérelmeit.

A Végrehajtó a válaszát azzal a megjegyzéssel zárta, hogy éves szinten száz felett állapít meg becsértéket és nem ritka az újbóli megállapítási kérelem sem. Minden esetben eleget tett az ilyen kérelmeknek, amennyiben azok a jogszabályi előírásoknak megfelelő módon kerültek benyújtásra.

#### **4. A panaszos hiánypótlása**

Tekintettel arra, hogy az ügyben az újabb árverés kiírását megelőzően, 2023. augusztus 9-én érkezett kérelemnek a Végrehajtó, valamint a panaszos által csatolt másolata eltért (a panaszos aláírt példányt csatolt, a Végrehajtó által küldött példányon aláírás nem szerepelt), így hiánypótlás keretében nyilatkozattételre hívtam fel a panaszost. A panaszos a hiánypótlásában úgy nyilatkozott, hogy a Hivatalomhoz benyújtott panaszához általa becsatolt, 2023 augusztusában megküldött kérelmek másolata a Végrehajtó felé benyújtott kérelmekkel tudomása szerint minden tekintetben azonos, azokat aláírta és olyan tartalommal küldte el.

#### **A vizsgálat megállapításai**

##### **I. A hatáskör tekintetében**

A feladat- és hatáskörömet, valamint ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságaimat az Ajbt. határozza meg. A konkrét ügy vonatkozásában a hatáskörömet a következő előírásokra alapoztam. Az Ajbt. 18. § (1) bekezdésének *k)* pontja alapján az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint önálló bírósági végrehajtó tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár, feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási pert – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva. Ugyanakkor a hatásköröm több szempontból is korlátozott. Az Ajbt. 18. § (5) bekezdése alapján, ha az ügyben jogerős vagy véglegessé vált közigazgatási határozat született, az alapvető jogok biztosához ennek közlésétől számított egy éven belül lehet beadvánnyal fordulni.

Az Ajbt. 18. § (7) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosa nem járhat el olyan ügyben, amelyben a határozat ellen közigazgatási per indult, vagy amelyben jogerős bírósági határozat született. Emellett a 18. § (3) bekezdés e) pontja alapján a bíróság tevékenységét nem vizsgálhatom. Mindebből következően tehát a bíróság tevékenységét (ebben a körben a döntését sem tartalmi, sem formai szempontból) nem minősíthetem.

*A fenti hatásköri szabályok értelmében a Végrehajtó tevékenységének, esetleges mulasztásának vizsgálatára hatásköröm kiterjed azzal a korlátozással, hogy a 2022-ben kiírt árverés kapcsán a becsérték ismételt megállapításának elmaradása kérdésében időmúlás okán, valamint a bíróság döntésére tekintettel nem áll fenn vizsgálati jogosultságom. A beadvány nyomán az ügyben a 2023. augusztusi panaszosi kérelmek kezelésének, valamint az ahhoz kapcsolódó gyakorlat vizsgálatára volt lehetőségem.*

*Itt szükséges hangsúlyoznom, hogy a Végrehajtónak a bíróság tevékenységével kapcsolatos észrevételeit illetően (az árverési vevő fizetési határidejével kapcsolatos bírói döntés, a végrehajtási eljárás felfüggesztésének indokoltsága) hatáskör hiányában állást foglalni nem volt lehetőségem.*

Az Ajbt. 28. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosa az általa lefolytatott vizsgálatról jelentést készít, amely tartalmazza a feltárt tényeket és az ezeken alapuló megállapításokat és következtetéseket. Ha a rendelkezésre álló adatok szerint az alapvető jogokkal kapcsolatos visszásságot a vizsgált hatóság saját hatáskörben meg tudja szüntetni, akkor az Ajbt. 32. § (1) bekezdése alapján az alapvető jogok biztosa kezdeményezheti a vizsgált hatóság vezetőjénél a visszásság orvoslását.

## **II. Az érintett alapvető jog tekintetében**

Az alapvető jogok biztosa egy adott társadalmi probléma mögött álló összefüggésrendszer feltárása során autonóm, objektív módon, kizárólag alapjogi érvek felsorakoztatásával és összevetésével tesz eleget az Alaptörvényben kapott mandátumának. Álláspontom szerint az ombudsman akkor jár el helyesen, ha következetesen, zsinórmértékként támaszkodik az Alkotmánybíróság alapvető jogállami garanciákkal és az alapjogok tartalmával kapcsolatos elvi megállapításaira, valamint az egyes alapjogi tesztekre.

Az Alkotmánybíróság a 8/2015. (IV.17.) számú határozatában megerősítette a tisztességes eljáráshoz való jog lényegéről kialakított elvi jelentőségű, összefoglaló álláspontját: a tisztességes eljárás „olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.”

Az Alkotmánybíróság idézett gyakorlata szerint a tisztességes eljárás követelménye a hatósági ügyek intézése során túlmutat az eljárás legalitásán. Az Alaptörvény XXIV. cikkének érvényesüléséhez nem elegendő, ha a hatóságok betartják az ügy elintézésére irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat, hanem szükséges az is, hogy mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését. Álláspontom szerint a tisztességes eljárás követelményének nemcsak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell.

## **III. Az ügy érdeme tekintetében**

A konkrét ügyben elsődlegesen az képezte a vizsgálatom tárgyát, hogy a 2023-ban kiírt árverést megelőzően milyen okból maradt el a becsérték ismételt megállapítása annak ellenére, hogy a panaszos nyilvánvaló szándéka a Végrehajtó előtt ismert volt. A Végrehajtó a rendelkezésemre álló információk alapján tudomással bírt arról, hogy az adós kifejezetten



szetné az ismételt megállapítást és annak jogszabályban rögzített kétéves időtartama el is telt. Az adós ilyen irányú jogérvényesítési szándéka a korábbi árverési hirdetéssel szemben benyújtott bírósági döntésből nyilvánvalóan kiolvasható volt, emellett az árverés kitűzését megelőzően konkrét beadvány is érkezett hozzá, amelyben az adós ezt kifejezte.

A Végrehajtó a válaszában a kérelmekkel kapcsolatban alaki hiányosságot jelzett, valamint a kérelem beérkezésének időpontját tartotta alkalmatlannak. Ez utóbbi kérdésben az árverés kitűzését követően beérkezett kérelmek álláspontom szerint sem vehetőek figyelembe, ugyanakkor az azt megelőzően, 2023. augusztus 9-én érkezett kérelem kezelése vizsgálható.

Az alaki hiányosság kérdésében a Végrehajtó és a panaszos válasza nem teljes mértékben egyezik. Az aláírás kérdésében azok eltérnek, azonban annyiban egyeznek, hogy egyikük sem állította, hogy a kérelmeken tanúk szerepelnének. Ennek az alábbiak szempontjából van jelentősége.

A Vht. 9. §-án keresztül érvényesülő rPp.-nek a beadványokra vonatkozó általános szabályai körében a 93. § (3) bekezdése rögzíti, hogy „ügyvédi képviselő esetében az ügyvédnek a beadvány minden példányát aláírásával kell ellátnia; egyébként a beadvány első példányát a 196. §-nak megfelelően kell kitölteni.” A rPp. 196. § a teljes bizonyító erejű magánokirat alaki követelményeit szabályozza: a *b*) pont alapján abban az esetben, ha a kiállító nem maga írta az okiratot, akkor két tanú aláírása (és lakóhelyének feltüntetése) is szükséges annak igazolására, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el.

Tehát mindebből következően az a kérelem, amelyet géppel írtak, tanúk nélkül nem teljesíti a beadványokra vonatkozó jogszabályi követelményeket, függetlenül a kiállító aláírásának meglététől. Vagyis a panaszos 2023. augusztus 9-én érkezett kérelme a beadványokra vonatkozó jogszabályi előírásoknak nem felelt meg.

A Végrehajtó által jelzett másik, azaz a kérelem beérkezésének időpontjával összefüggő probléma ugyanakkor álláspontom szerint nem áll fenn. A panaszos 2023. augusztus 9-én érkezett kérelme nem tekinthető „időelőtti”-ség okán figyelembe nem veendő kérelemnek.

A Végrehajtó azzal érvelt, hogy a 2022. évi árverést csak 2023. augusztus 11-én nyilvánította sikertelenné, és az első kérelem a sikertelenség megállapítását megelőzően érkezett, így e tekintetben jogszabályi feltétel hiányzott annak teljesítéséhez.

E kérdés vizsgálata során áttekintettem a Vht.-nak a becsérték ismételt megállapítására vonatkozó valamennyi rendelkezését. A Vht.-nak a már többször hivatkozott és jelen ügyben releváns 140. § (8) bekezdése<sup>11</sup> egyértelműen rögzít, hogy a becsérték ismételt megállapítását – egyéb feltételek teljesülése esetén – akkor lehet kérelmezni, ha az ingatlan még nem került értékesítésre. Ebből álláspontom szerint az biztosan következik, hogy egy már értékesített ingatlan esetében a becsérték nem állapítható meg ismételten. Ugyanakkor a Vht. 140. § (8) bekezdése véleményem szerint nem tartalmaz arra vonatkozó előírást, hogy a kérelmet a két év elteltét követően mikor lehetséges benyújtani, mindössze annyit rögzít, hogy a kérelemnek csak az értékesítés hiánya esetén lehetséges eleget tenni.

A konkrét ügyben érintett Ingatlan 2023. augusztus 11-én, a 2022. évi árverés sikertelenségének végrehajtói megállapítását követően teljesítette azt a feltételt, hogy „az ingatlan még nem került értékesítésre”. Tehát a becsérték ismételt megállapításnak a lehetősége 2023. augusztus 11-én nyílt meg.

A becsérték ismételt megállapítása lehetőségének érvényesülésével kapcsolatos jogalkotói szándék a Vht.-nak egy további rendelkezése értelmezésével álláspontom szerint

---

<sup>11</sup> Vht. 140. § (8) Ha a becsérték megállapítása (kifogás esetén bíróság általi jogerős megállapítása) óta két év eltelt, és az ingatlan még nem került értékesítésre, a végrehajtó bármelyik fél kérelmére az árverés kitűzése előtt a becsértéket az (1) és (2) bekezdésben foglalt alkalmazásával ismételten megállapítja.

feltárható, és ezzel a kérelem benyújthatóságának időpontjával összefüggő kérdés – e tágabb kontextusból megközelítve – megválaszolható. Az ismételt megállapításra vonatkozó rendelkezéseket a jogalkotó beépítette az ún. folyamatos árvezetés alatt álló ingatlanokra vonatkozó szabályok közé is, vagyis amikor egy figyelemfelhívó jellegű (ún. folyamatos árvezetés iránti) hirdetmény alapján tett vételi ajánlattal vagy a végrehajtást kérő kérésére újabb árverés írható ki. A Vht. 159. § (7) bekezdése a következőket rögzíti: „[a] becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árvezetése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árvezetés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.” Tehát ez a rendelkezés akkor is lehetővé teszi a becsérték ismételt megállapítását, ha még csak a figyelemfelhívó jellegű hirdetmény van közzétéve, és nincs még árverés, illetve akkor is, ha a kérelem úgy érkezik be, hogy az újabb árverés már meg van hirdetve. Ez utóbbi esetet emelem ki a jelen ügygel kapcsolatban. Ebben az esetben a sikertelen árverés esetén a végrehajtó egy olyan kérelem alapján köteles intézkedni a becsérték ismételt megállapítása iránt, amely kérelem az árverés folyamata alatt érkezett. Tehát a folyamatos árvezetésre bocsátott ingatlanok esetén a Vht. 159. § (7) bekezdése feltételesen akkor is kötelezi a végrehajtót a kérelem alapján történő eljárásra, ha a kérelem beérkezésének időpontjában éppen árverés volt folyamatban. Természetesen – a 140. § (8) bekezdésével összhangban – a végrehajtónak csak a sikertelenség, mint feltétel bekövetkezése esetén kell intézkednie.

A fenti előírás alapján folyamatos árvezetés esetén a becsérték ismételt megállapítására irányuló kérelem benyújtása nemcsak a sikertelenség megállapítását követően, hanem azt megelőzően is benyújtható a végrehajtónak.

Álláspontom szerint az az értelmezés, hogy az első árverés esetén az adósnak a becsérték ismételt megállapítására irányuló kérelem benyújtásával meg kell várnia az árverés sikertelenségének megállapítását, egyrészt a Vht. 140. § (8) bekezdésének normaszövegéből nem tűnik ki, másrészt a Vht. 159. § (7) bekezdésében foglalt, a folyamatos árvezetés alatt álló ingatlanok adósaival szembeni indokolatlan megkülönböztetéshez vezetne. Ezen megközelítés alapján a sikertelenség megállapítását megelőzően benyújtott érvényes kérelem a sikertelenség megállapításával válik hatályossá.

Értékelve a Végrehajtó által jelzett két problémát, megállapítottam, hogy a kérelem beérkezésének időpontja nem jelentett tényleges akadályt, azonban végeredményben az adósi kérelem alaki hiányossága miatt az árverés kiírása előtt a Végrehajtóhoz nem érkezett olyan beadvány, amely alapján ismételt megállapítási kötelezettség az újabb árverés kiírását akadályozta volna.

Ugyanakkor az Alkotmánybíróság gyakorlatát irányadónak tekintve, egy alapjogi szempontú értékelés nem meríthető ki teljes mértékben annak vizsgálatával, hogy az adott hatóság az irányadó jogszabályi előírásoknak megfelelően járt-e el. Ugyanis „az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.”

Azonban tekintettel arra, hogy a panaszos a végrehajtási eljárás során jogi képviselővel rendelkezett, valamint az árverés egyéb körülmények okán utóbb törlésre került, így az Ingatlan becsértékének módosítására továbbra is ugyanannyi lehetőség van, mint az

árverés kiírása előtt<sup>12</sup>, így a 2023. augusztus 11-én kiírt árverés kapcsán a becsérték ismételt megállapításának elmaradása tekintetében az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében rögzített tisztességes hatósági eljáráshoz való joggal összefüggésben alapjogi visszásság megállapítását nem tartottam indokoltnak.

A beadvány nyomán vizsgált második kérdés a végrehajtási eljárás felfüggesztésére tekintettel a becsérték ismételt megállapítására irányuló újabb kérelem benyújthatósága volt.

Szükséges hangsúlyoznom, hogy a kérdést árnyalja az a tény, hogy az eljárás során rendelkezésemre álló információk alapján az újabb árverés kiírásának (és ezzel összefüggésben a becsérték ismételt megállapításának) lehetősége attól függ, hogy a korábbi árveréssel összefüggésben az árverési vevő fizetési határidejével kapcsolatos nemperes eljárásban a bíróság másodfokon milyen döntést hoz. Amennyiben újabb árverés kiírása nem szükséges, úgy értelemszerűen újabb kérelem benyújtásával sem érhető el a becsérték módosítása. Amennyiben újabb árverés kiírása szükséges, úgy az alábbiakra hívom fel a figyelmet.

A Végrehajtó a gyakorlatában a Vht. 9. § értelmében alkalmazandó rPp. 155. § (2) bekezdése<sup>13</sup> alapján a felfüggesztés alatt benyújtott adósi kérelmeket hatálytalannak tekinti. Ez az árverésnek az akadály megszűnését követő azonnali kiírásával együtt, *összhatásában* oda vezet, hogy a panaszos a felfüggesztés megszüntetését követően a Vht. 140. § (8) bekezdésében biztosított joggal észszerű időn belül nem tud élni.

Emlékeztetek az Alkotmánybíróság gyakorlatára, amely szerint „az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.” Ennek szem előtt tartásával megállapítottam, hogy amennyiben egy a részletszabályok betartásával folytatott eljárás az adós tulajdonát képező, jelentős értékkel bíró vagyonelem feltértékelését potenciálisan magában hordozó és az adós által nyilvánvalóan gyakorolni kívánt jogosultság ellehetetlenüléséhez vezethet, az álláspontom szerint a tisztességes hatósági eljárás követelményeinek nem felel meg. *Az ilyen gyakorlat az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében rögzített tisztességes eljáráshoz való jog közvetlen veszélyeztetésével visszásságot okoz.*

Álláspontom szerint a beadványban sérelmezett szempontból alapjog-konform eljárásról abban az esetben beszélhetünk, ha a panaszosnak a felfüggesztés megszüntetését követően és az újabb árverés indokoltsága esetén észszerű határidő áll rendelkezésére arra, hogy a Vht. 140. § (8) bekezdésében rögzített jogát gyakorolva a becsérték ismételt megállapítására irányuló, alakilag megfelelő kérelmét benyújtsa a Végrehajtó felé.

## **Intézkedésem**

A jelentésemben feltárt alapvető joggal összefüggő visszásság jövőbeni bekövetkezése lehetőségének a megelőzése érdekében az Ajbt. 32. § (1) bekezdése alapján felkérem a Végrehajtót, hogy az alakilag megfelelő kérelmek kezelése során a jelentésemben foglaltak szem előtt tartásával járjon el.

Budapest, 2024. az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Kozma Ákos

---

<sup>12</sup> A 2022. évi árverési vevőnek a fizetési határidővel kapcsolatos végrehajtási kifogása ügyében jelenleg másodfokon eljáró bíróság döntése még okafogyottá teheti az újabb árverés kiírását.

<sup>13</sup> <sup>13</sup> rPp. 155. § (2) A felfüggesztés tartama alatt tett minden bírói rendelkezés, úgyszintén a felek által teljesített minden perbeli cselekmény hatálytalan, kivéve a felfüggesztéssel, illetőleg az annak megszüntetésével kapcsolatos bírói rendelkezéseket és perbeli cselekményeket.