



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

Az alapvető jogok biztosának

## **JELENTÉSE**

az AJB-583/2025. számú ügyben  
egy bírósági végrehajtási eljárásban az árverési vételár megfizetésével  
összefüggésben

*Előadó: dr. Vecsera Judit*

Érintett szerv: önálló bírósági végrehajtó

2025.

**Az alapvető jogok biztosának  
Jelentése  
az AJB-583/2025. számú ügyben**

Előadó: dr. Vecsera Judit

### **Az eljárás megindítása**

Egy gazdasági társaság egy bírósági végrehajtási árverésen vásárolt ingatlan vételárának a kifizetésével összefüggésben panasszal fordult a Hivatalomhoz.

A beadvány alapján felmerült a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog sérelme, illetve közvetlen veszélyének a gyanúja, ezért megkereséssel éltem az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtó (a továbbiakban: Végrehajtó), valamint mind a konkrét üggyel, mind az általános végrehajtói gyakorlattal kapcsolatban a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (a továbbiakban: MBVK) hivatalvezetője felé.

Megállapításaimat, valamint a feltárt alapjogi visszásság jövőbeni megelőzése érdekében megfogalmazott intézkedéseimet jelentésben foglalom össze.

### **Az érintett alapvető jogok és alkotmányos elv**

- A jogi személy alapjogi jogalanyisága: *„A törvény alapján létrehozott jogalanyok számára is biztosítottak azok az alapvető jogok, valamint őket is terhelik azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak.”* [Alaptörvény I. cikk (4) bekezdés];
- A tulajdonhoz való jog: *„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”* [Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés]
- 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 bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és egyéb kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2008. évi XXXIX. törvény (Módtv1.);
- Egyes törvényeknek és törvényi rendelkezéseknek a jogrendszer túlszabályozottságának megszüntetése érdekében szükséges technikai deregulációjáról szóló 2012. évi LXXVI. törvény (Módtv2.);
- A bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendelet (a továbbiakban: Vűsz.).

### **A megállapított tényállás**

#### **1. A beadvány**

1.1. A beadványozó gazdasági társaság (a továbbiakban: Árverési Vevő) képviselőjében annak ügyvezetője nyújtotta be a panaszt. A panasz szerint az Árverési Vevő nyertes ajánlattevőként megvásárolt árverésen egy ingatlant. Az ingatlan vételárát a Végrehajtó által megadott határidőben kifizette, ugyanakkor a Végrehajtó nem tájékoztatta, hogy időközben az árveréssel szemben jogorvoslatot nyújtottak be. A beadványozó így a tulajdonjog bejegyzésének hiányában

nem gyakorolhatott tulajdonosi jogokat az árverési ingatlan felett, miközben az 54.015.000 forint összegben a Végrehajtó által jelzett határidőben megfizetett vételár-különbözettel (a teljes vételár és az árverési előleg közötti különbözettel) sem rendelkezhetett, mert a Végrehajtó azt nem utalta vissza az Árverési Vevő számlájára. A panasz e két kérdésében a tényállás az alábbiak szerint válaszolható.

A vételár-különbözet megfizetésének határidejével kapcsolatosan az Árverési Vevő a következőket adta elő. Az ingatlanárverésen 60.665.000 forint vételáron megvásárolt egy ingatlant 2023.02.14-én. A Végrehajtó 2023.02.16-án e-mailben hívta fel az Árverési Vevőt, hogy 2023.02.21-én jelenjen meg a végrehajtói irodában az árverési vételár megfizetése, valamint az ingatlan-árverési jegyzőkönyv (a továbbiakban: Árverési Jegyzőkönyv) aláírása és átvétele céljából. Az ügyvezető a megadott időpontban nem tudott megjelenni, ezért új időpontot kért. Az Árverési Jegyzőkönyvet az ügyvezető a megadott új időpontban, 2023.02.27-én írta alá. Állítása szerint az aláírásakor kizárólag a 15 napos határidőről kapott tájékoztatást, valamint arról, hogy a határidő elmulasztása a vételár-előleg elvesztésével jár. Az ügyvezető másnap, 2023.02.28-án e-mailen feltett kérdésként megerősítést kért, hogy az Árverési Jegyzőkönyvben jelzett, valamint előző nap szóban is elhangzott 15 napos fizetési határidő megtartottnak tekinthető-e, ha a vételár-különbözetet 2023.03.13-án utalja el. A Végrehajtó a válaszában ugyanezen a napon, 2023.02.28-án arról tájékoztatta az ügyvezetőt, hogy a fizetési határidő utolsó napja 2023.03.14. Az Árverési Vevő az 54.015.000 forint összegű vételár-különbözetet 2023.03.13-án utalta át a Végrehajtó letéti számlájára. Az utalás napján az ügyvezető tájékoztatást kért a Végrehajtótól abban a kérdésben, hogy az árverés mikor lesz jogerős. A beadványban előadottak szerint a Végrehajtó 2023.03.17-én azt írta az ügyvezetőnek, hogy a végrehajtási eljárás adósa időközben, 2023.03.08-án végrehajtási kifogást nyújtott be az Árverési Jegyzőkönyvvel szemben, így az árverés jogerőre emelkedésének pontos dátuma nem állapítható meg. Az Árverési Vevő azt sérelmezte, hogy az 54.015.000 forint összegű vételár-különbözet 2023.03.13-án történt utalásáig nem kapott tájékoztatást a Végrehajtótól arról, hogy a végrehajtási eljárás adósa az árverést 2023.03.08-án jogorvoslattal támadta meg, és így a fizetési határidő ismeretlen ideig kitolódott.

A beadvány utalt arra, hogy az ügyvezető a vételár-különbözet visszautalását kérte a Végrehajtótól. A Végrehajtó a kérésnek nem tett eleget: a beadvány szerint egyrészt arra hivatkozott, hogy nincs jogszabályi rendelkezés a visszautalásra, valamint jelentős banki költség terhelné azt. Az ügyvezető a beadványában megjegyezte, hogy átvállalta volna a banki költséget, mivel az Árverési Vevő havi szinten közel 300 ezer forint összegű kamattól esik el folyamatosan. Az ügyvezető kitért arra is, hogy tudomása szerint más végrehajtók ilyen esetekben visszautalják vételár-különbözetet, illetve olyanról is van tudomása, aki jelzi az árverési vevőnek, hogy csak a jogerőre emelkedés után utalják el a vételárat-különbözetet. A visszautalás elmaradásával összefüggésben az Árverési Vevő végrehajtási kifogást nyújtott be.

Az ügyvezető arról is tájékoztatta az alapvető jogok biztosát, hogy a MBVK felé panaszt tett, de azt a választ kapta, hogy a beadványa nem minősül panasznak. Ehhez képest – a Végrehajtó válasza kapcsán részletesen ismertetett – végrehajtási kifogásokat elbíráló bíróság azt jegyezte meg, hogy a konkrét ügyben egyéni érdeksérelem következett be, amely panaszt a végrehajtási kifogástól el kell határolni.

1.2. Az eredeti beadványt az ügyvezető utóbb kiegészítette egy banki visszaigazolás csatolásával. A banki igazolás szerint egy másik árverés kapcsán egy másik önálló bírósági végrehajtó az utalás költségével csökkentett összegben visszautalta az árverési előleget a jelen ügy Árverési Vevőjének bankszámlájára. A beadvány ilyen tárgyú kiegészítése az Árverési Vevő szerint azért volt szükséges, mert a Végrehajtó a beadvánnyal érintett ügyben a visszautalás akadálya kapcsán a jelentős banki költségre is hivatkozott.

## 2. A Végrehajtó első megkeresésre adott válasza

A Végrehajtó a válaszában mindenekelőtt hangsúlyozta, hogy az ombudsmani eljárás során a legteljesebb közreműködésre törekszik az ügy tisztázása céljából.

2.1. A válasz szerint az Árverési Vevő két végrehajtási kifogást is benyújtott, ezeket a bíróság mindkét esetben elutasította. A bíróság döntéseit a Végrehajtó a válaszához mellékelte. Tekintettel arra, hogy e két döntésnek az ombudsmani vizsgálati hatáskör fennállása kérdésében alapvető jelentősége van, így a döntések e tekintetben lényeges részeit – a vizsgálatom tényállási részeként – az alábbiakban ismertetem.<sup>1</sup>

A bíróság a 2023.07.06-án kelt végzésében az Árverési Vevő első végrehajtási kifogását érdemi vizsgálat nélkül elutasította (a továbbiakban: Első Elutasító Végzés). A bíróság a döntése indokolásában ezen végrehajtási kifogás tárgyát a következők szerint foglalta össze: (az Árverési Vevő) a „[b]eadványában előadta, hogy 2023. március 13. napján a vételárat átutalta, és a végrehajtó tájékoztatta arról, hogy az árverést végrehajtási kifogással megtámadták. Ezt követően a végrehajtót több alkalommal felhívta, hogy a vételár-különbözetet utalja vissza, azonban ennek a végrehajtó a mai napig nem tett eleget.” E beadvány nyomán a bíróság felhívta az Árverési Vevőt, hogy „amennyiben végrehajtási kifogást kíván előterjeszteni, úgy terjesszen elő határozott kérelmet, nyilatkozzon, hogy a végrehajtó mely intézkedését tartja érdemi kihatással bíró módon a végrehajtási eljárásra, jogára, jogos érdekeire sértőnek, az intézkedés megsemmisítését vagy megváltoztatását kéri-e.” Az Árverési Vevő a bíróság felhívására elkésetten reagált. A hiánypótlás tartalmával kapcsolatban a bíróság a következő megjegyzést tette: „az árverési vevő beadványában a hiánypótlásnak csak részben tett eleget, nem jelölte meg, hogy a végrehajtó mely intézkedését sérelmezi, a hiánypótlási felhívás ellenére nem jelölte meg a kifogásolt intézkedést.”

Az Árverési Vevő másik végrehajtási kifogását a 2023.08.25-én kelt végzésében a bíróság érdemi vizsgálatot követően elutasította, és a Végrehajtó kifogásolt 202. számú intézkedését hatályában fenntartotta (a továbbiakban: Második Elutasító Végzés). Az Árverési Vevő ebben az esetben kifejezetten megjelölte, hogy a végrehajtási kifogást a Végrehajtó 202. számú intézkedésével szemben nyújtotta be. A 202. számú intézkedés egy 2023.07.21-én kelt tájékoztatást azonosít. A bíróság a döntése indokolásában ezen végrehajtási kifogás tárgyát a következők szerint foglalta össze: az egyéb érdekelti pozícióban álló Árverési Vevő „végrehajtási kifogást terjesztett elő a végrehajtó 202. számú intézkedése ellen és kérte, hogy a bíróság kötelezze a végrehajtót, hogy az egyéb érdekelt részére az árverési vételár-különbözetet 8 napon belül utalja vissza. Az árverési jegyzőkönyvben az került rögzítésre, hogy 15 napon belül fizesse meg az árverési vételár-különbözetet a végrehajtó letéti számlájára, ellenkező esetben az előleget elveszíti és az árverés sikertelen lesz. A jegyzőkönyv nem tartalmazott arra vonatkozó rendelkezést, hogy amennyiben az árverési jegyzőkönyv ellen végrehajtási kifogást nyújtanak be, úgy fizetési kötelezettség csak annak jogerős elbírálását követő felszólításra áll be. Az árverési jegyzőkönyv ellen végrehajtási kifogást nyújtott be az adós, a végrehajtónak lehetősége lett volna a panasz<sup>2</sup> tényéről és az egyéb érdekelt fizetési kötelezettségének időpontjáról<sup>3</sup> tájékoztatni. Az általános szabályok szerint a letéttel a letevő rendelkezik, tehát a sürgősen befizetett letét összege visszakövetelhető. Az egyéb érdekelt részére a végrehajtó számára előírt tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, ezért ez megalapozza a panaszt.” A bíróság ezt a végrehajtási kifogást érdemben vizsgálta és azt nem találta alaposnak. A döntése indokolásában kifejtette, hogy „a végrehajtó a 202. számú intézkedésében az egyéb érdekeltet pusztán tájékoztatta arról, hogy a végrehajtói letéti számlán lévő milyen összegeket kezel a (elárverezett ingatlan címe) szám alatti ingatlan vonatkozásában. A végrehajtó intézkedésében megállapította továbbá azt, hogy az

<sup>1</sup> A bírósági döntéseinek az alapvető jogok biztosá hatáskörére gyakorolt hatása a jelentés „I. A hatáskör tekintetében” alcímet viselő részében részletezett.

<sup>2</sup> A szövegkörnyezet alapján nem a „panasz”, hanem az „adós által benyújtott végrehajtási kifogás” tényéről való tájékoztatás hiánya képezte a végrehajtási kifogás tárgyát.

<sup>3</sup> A szövegkörnyezet alapján az egyéb érdekelt fizetési kötelezettségének „időpontjáról” helyett annak „határidejéről” való tájékoztatás hiánya képezte a végrehajtási kifogás tárgyát.

egyéb érdekelt elmulasztotta a végrehajtónál az érdeklődést a vételár-különbözet megfizetése előtt, így nem volt módjában tudomást szerezni arról, hogy az árverés ellen végrehajtási kifogás került benyújtásra. A bíróság álláspontja szerint a végrehajtó 202. számú intézkedése nem érdemi intézkedés, amely ellen végrehajtási kifogást lehetne benyújtani, ezért sem tartalmaz a 202. intézkedés jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatást.”

2.2. A vételár-különbözet fizetési határidejére vonatkozó végrehajtói tájékoztatásokkal összefüggésben a Végrehajtó a következők választ adta.

A Végrehajtó hangsúlyozta, hogy az Árverési Jegyzőkönyv az árverési vételár megfizetésére vonatkozó információkat – álláspontja szerint – a Vht. 149. § (1) bekezdésének<sup>4</sup> megfelelően tartalmazta. Hangsúlyozta, hogy az Árverési Vevő nem terjesztett elő halasztási kérelmet, így a fizetési határidőre az említett rendelkezésnek „az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától (...) számított 15 napon belül” fordulata volt az irányadó. Kiemelte a Végrehajtó, hogy amennyiben az Árverési Vevő a befizetési határidő halasztására kérelmet terjesztett volna elő, álláspontja szerint valószínűleg el lehetett volna kerülni a jogorvoslat lezárultát megelőző befizetést, mivel több ideje maradt volna az Árverési Vevőnek arra, hogy az időközben a végrehajtói irodához benyújtott végrehajtási kifogásról tudomást szerezzen, amelynek eredményeként az árverési vételár-különbözetet csak a kifogás jogerős elbírálása után lett volna köteles befizetni. A Végrehajtó észrevételezte, hogy az Árverési Vevő nevében feltüntetett tevékenységi kör<sup>5</sup> alapján arra lehet következtetni, hogy az Árverési Vevő hivatásszerűen foglalkozik ingatlan-adásvétellel, esetleg árverésen történő ingatlanszerzéssel is, így azt nem valószínűsítette a Végrehajtó, hogy az Árverési Vevő ne ismerte volna az árverési vételár megfizetésének szabályait. A Végrehajtó a válaszához csatolta is a 2023.02.27-én kelt, 155. iratszámú Árverési Jegyzőkönyvet. Abban a fizetési határidővel kapcsolatos tájékoztatásként a következő olvasható: „felhívom az árverési vevőt, hogy 15 napon belül fizesse meg az árverési vételár különbözetet a végrehajtói letéti számlára, ellenkező esetben előlegét elveszti és az árverés sikertelen marad.”

A Végrehajtó hangsúlyozta ugyanakkor azt is, hogy az ingatlan-árverési hirdetményben (a továbbiakban: Árverési Hirdetmény) a Vht. 149. § (1) bekezdésének teljes szövege olvasható, így az árverési vételár megfizetésének szabályait – az ingatlan árverési vételárára is tekintettel – az Árverési Vevőnek ismernie kellett, mivel az árverés a Végrehajtó szerint szabályosan került meghirdetésre. A Végrehajtó a válaszához csatolta is a 2022.12.20-án kelt, 128. iratszámú Árverési Hirdetményt.

A Végrehajtó arról is tájékoztatást adott, hogy az Árverési Jegyzőkönyv aláírásakor az Árverési Vevő – tanú jelenlétében – maga a Végrehajtó szóbeli kioktatásban is részesítette az árverési vételár megfizetésének módjáról és arról, hogy amennyiben az árverést jogorvoslattal támadják, abban az esetben a vételárát a jogerős elbírálás után kell megfizetnie. Ezen végrehajtói nyilatkozattal összefüggésben az Árverési Jegyzőkönyvből a következő megállapítás emelendő ki: „[a]z árverésen való részvétel feltételeit, valamint következményeit (pl.: árverési vételár megfizetésének elmulasztása) ismerttettem.” Az ombudsmani vizsgálat rendelkezésére bocsátott Árverési Jegyzőkönyv másolaton az Árverési Vevő ügyvezetője ezt a tartalmú iratot aláírta.

2.3. A Végrehajtó csatolta az Árverési Jegyzőkönyv aláírását követően az Árverési Vevővel folytatott elektronikus levelezést is. A levelezésben az Árverési Vevő az aláírást követő napon, 2023.02.28-án megkérdezte a végrehajtói irodától e-mailben, hogy mi az utolsó befizetési határnap. A végrehajtói iroda még aznap megválaszolta a kérdést. A csatolt levelezés szerint a 2023.02.28-án e-mailen adott tájékoztatás tartalma a következő volt: „a vételár különbözöt megfizetésének utolsó napja 2023.03.14. napja lehet.”

---

<sup>4</sup> Vht. 149. § (1) „Az árverési vevő köteles a teljes vételárát az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától – ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedését követően a vételár megfizetésére vonatkozó végrehajtói felhívás kézbesítésétől – számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.”

<sup>5</sup> Az említett tevékenységi kör az ingatlanhasznosítás.

A Végrehajtó rámutatott, hogy 2023.03.13-án az Árverési Vevő anélkül fizette be az árverési vételár-különbözetet, hogy megkérdezte volna a végrehajtói irodától, hogy időközben érkezett-e végrehajtási kifogás az árveréssel szemben.

2.4. Az előbb említett, a végrehajtási eljárás adósa által az árveréssel szemben benyújtott végrehajtási kifogással összefüggésben a Végrehajtó a következő tájékoztatást adta.

A Végrehajtó megerősítette az Árverési Vevő azon állítását, hogy a végrehajtási ügy adósa által benyújtott végrehajtási kifogás 2023.03.08-án érkezett az végrehajtói irodához. A Végrehajtó megkeresésre adott válasza szerint a kifogást az Árverési Jegyzőkönyvvel szemben nyújtották be. Az iratoknak a bíróság részére történő betérjesztéséről – a végrehajtási kifogás elbírálása céljából – 2023.03.14-én gondoskodott a Végrehajtó.

Ezen végrehajtási kifogás benyújtásának tényéről, valamint arról, hogy az elbírálás folyamatban van a Végrehajtó a 197. (kelt: 2023.06.09.), 199. (kelt: 2023.06.28.), 202. (kelt: 2023.07.21.) számú iratokban tájékoztatta az Árverési Vevőt, illetve annak jogi képviselőjét. E tájékoztatások közül kiemelendő, hogy a 199. számú tájékoztatás szerint az adós által benyújtott végrehajtási kifogás tárgya az Árverési Jegyzőkönyv, míg a 202. számú tájékoztatásban az olvasható, hogy az Árverési Hirdetmény postai kézbesítésének végrehajtói mulasztása volt a kifogás tárgya.

A Végrehajtó a tájékoztatások között nem sorolta fel a beadványban említett, 2023.03.17-ei tájékoztatást.

2.5. A végrehajtói válasz szerint az árverést – a fentiekben részletezett adósi végrehajtási kifogás mellett – egy további jogorvoslattal is megtámadták. Ennek benyújtója az elárverezett ingatlan adóssá megelőző, korábbi tulajdonosa volt, aki a végrehajtási eljárásban ún. harmadik személynek minősül. A válaszhoz csatolt 199. számú iratból az is kiderült, hogy ezt a végrehajtási kifogást a Végrehajtó 2023.02.23. napján továbbította a bíróság felé.

A harmadik személy végrehajtási kifogását a bíróság a 2023.08.01-jén kelt végzésével elutasította. A harmadik személy e döntéssel szemben fellebbezést nyújtott be, azt a Végrehajtó információi szerint másodfokon még nem bírálták el, így a Végrehajtó első válasza időpontjában tudomása szerint az még nem emelkedett jogerőre, amely tény az Árverési Vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadályát képezte.

Ami a harmadik személy által benyújtott végrehajtási kifogás konkrét tárgyát illeti a Végrehajtó a válaszában azt említette, hogy azt az árveréssel szemben nyújtották be. A csatolt iratanyagban fellelhető 199. számú tájékoztatásban az Árverési Vevőt úgy tájékoztatta a Végrehajtó, hogy a harmadik személy az Árverési Hirdetménnyel szemben nyújtott be végrehajtási kifogást.

A bíróság ezen végrehajtási kifogás nyomán hozott elsőfokú döntését a Végrehajtó az első válaszához nem mellékelte.

### **3. A Végrehajtó első válasza alapján felmerült kérdés**

A végrehajtói válaszból és annak egyik mellékletéből kiderült, hogy az árverést már az Árverési Jegyzőkönyv 2023.02.27-én történt kiállítását és aláírását megelőzően jogorvoslattal támadták. Tekintettel arra, hogy ezen tényre az Árverési Vevő a beadványában nem utalt, így az első megkeresés arra irányuló kérdést nem tartalmazhatott, valamint ennek a ténynek lényeges kihatása van a fizetési határidő meghatározásával összefüggő konkrét végrehajtói cselekmények megítélésére, így újabb megkeresés vált szükségessé annak tisztázása érdekében, hogy ezen benyújtott jogorvoslatra vonatkozó információk miért nem derülnek ki az Árverési Jegyzőkönyvből, illetve a 2023.02.28-án e-mailen az Árverési Vevő fizetési határidőre vonatkozó érdeklődésére adott válaszból, valamint az Árverési Jegyzőkönyv aláírásakor a szóbeli tájékoztatás kiterjedt-e erre a már benyújtott jogorvoslatra.

#### 4. A Végrehajtó második megkeresésre adott válasza

A Végrehajtó a második megkeresésben feltett kérdésekre vonatkozó kifejezett választ nem adott. A válasz egy nyilatkozatot tartalmazott: a Végrehajtó álláspontja szerint az ombudsmani eljárás az Ajbt. 18. § (7) bekezdése ellenében folyik, mivel az ügyben az ingatlan árveréssel kapcsolatos jogorvoslatokat a bíróság a válaszhoz mellékelt jogerős végzéseivel korábban elbírálta. Az álláspontja alátámasztásául a Végrehajtó a bíróság 10 végzését csatolta a következők szerint.

Csatolta ismét az Árverési Vevő végrehajtási kifogása nyomán született döntéseket, azaz az Első és a Második Elutasító Végzést. Mellékelte továbbá a mindkét döntés jogerőre emelkedését tanúsító végzéseket.

Csatolta az első válaszban csak megemlíttet, harmadik személy által benyújtott végrehajtási kifogás nyomán született elsőfokú bírósági döntést, valamint további két kapcsolódó döntést és mindhárom döntés jogerőre emelkedését tanúsító végzéseket.

Az újként csatolt, harmadik személy által benyújtott végrehajtási kifogás nyomán született döntésekből a jelen vizsgálat szempontjából az alábbiak emelendők ki.

A harmadik személy (a bírósági eljárás során ún. egyéb érdekelt) 2023.02.21-én nyújtott be végrehajtási kifogást a Végrehajtó felé. A bíróság 2023.05.02-án hiánypótlási felhívást küldött arra tekintettel, hogy a harmadik személy a végrehajtási kifogásban *„sérelemzte mind az ingatlan becsértékét megállapító végrehajtói intézkedés, mind az árverési hirdetmény egyéb érdekelt részére történt kézbesítésének elmaradását, valamint az ingatlan árverési értékesítésének egészét”*. A hiánypótlási felhívásban a bíróság arra kérte a harmadik személyt, hogy *„jelölje meg egyértelműen, hogy végrehajtási kifogását mely végrehajtói intézkedés, vagy intézkedések elmulasztásával szemben terjeszti elő”*. A harmadik személy a hiánypótlási felhívás nyomán 2023.06.30-án úgy nyilatkozott, hogy *„a végrehajtási kifogást a végrehajtásbeli ingatlan árveréséhez beszerzett becsérték közlés kézbesítésének elmaradása miatt nyújtotta be”*. A harmadik személy arra is hivatkozott, hogy álláspontja szerint *„a becsértékközlés elmaradásának megállapítása körében helyt adó kifogás eredményeképpen a teljes, azt követő és törvénytelen végrehajtói intézkedéseket meg kell semmisíteni.”*

A fenti előzményeket követően a bíróság 2023.08.01-jén kelt végzésében a 29. számú végrehajtói intézkedés (a becsérték megállapítása) harmadik személy részére történt kézbesítésének elmulasztásával kapcsolatban előterjesztett végrehajtási kifogást érdemben elutasította. A végzéssel szemben benyújtott fellebbezést a bíróság – hiánypótlás elmaradására tekintettel – hivatalból elutasította. Mindezek alapján a 2023.08.01-jén kelt, a 29. számú végrehajtói intézkedés harmadik személy részére történt kézbesítésének elmulasztásával kapcsolatban előterjesztett végrehajtási kifogást érdemben elutasító végzés 2023.10.20-án jogerőre emelkedett, a jogerőre emelkedést 2024.03.26-án állapította meg a bíróság.

A bíróság utóbb döntést hozott a harmadik személy végrehajtási kifogásában beazonosítható további két végrehajtói intézkedés tárgyában is. A bíróság a 2024.02.07-én kelt végzésében a 128. számú végrehajtói intézkedés (Árverési Hirdetmény) kézbesítésével kapcsolatos végrehajtói mulasztás és a 155. számú végrehajtói intézkedés (Árverési Jegyzőkönyv) ellen előterjesztett végrehajtási kifogás alapján indult eljárást megszüntette. A megszüntetés indokát abban jelölte meg a bíróság, hogy a harmadik személy már a végrehajtási kifogás előterjesztésére sem volt jogosult.

A bíróság ezen döntésének indokolásában találhatóak információk a másik, a végrehajtási eljárás adósa által 2023.03.08-án benyújtott végrehajtási kifogásról is, ez a végrehajtási kifogás tárgyának meghatározása szempontjából bír jelentőséggel. A bíróság döntésének 2. oldalán olvasható információk szerint az adósi végrehajtási kifogás tárgya az volt, hogy az adós az Árverési Jegyzőkönyv kézbesítésével összefüggésben a postai úton történő kézbesítést hiányolta.

## 5. A MBVK hivatalvezetőjének válasza

A MBVK hivatalvezetőjétől abban a kérdésben kértem tájékoztatást, hogy a végrehajtói gyakorlatban az ingatlan árverési jegyzőkönyv tartalmi elemeként jelenik-e meg az árveréssel szemben benyújtott jogorvoslat fizetési határidőre gyakorolt hatásáról való tájékoztatás, vagyis a Vht. 149. § (1) bekezdésének azon előírása, amely szerint, ha az árverést jogorvoslattal támadták meg, az árverési vevőnek a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedését követően a vételár megfizetésére vonatkozó végrehajtói felhívás kézbesítésétől – számított 15 napon belül kell megfizetnie a vételár-különbözetet. A MBVK hivatalvezetője a fizetési határidőre vonatkozó tájékoztatással összefüggésben feltett kérdésemre túlmutatóan a vételár-különbözet esetleges visszafizetése kérdésében a MBVK álláspontjáról tájékoztatott.

A MBVK hivatalvezetője mindenekelőtt az árverési jegyzőkönyv tartalmával összefüggő jogszabályi előírásokra (Vht. 152. § (1) bekezdése<sup>6</sup>, 35. § (2) bekezdése<sup>7</sup>) hivatkozott, valamint utalt arra, hogy Vüsz. 39. § szerint „[h]a a végrehajtási eljárás céljára a felügyelő szerv nyomtatványt rendszeresít, a végrehajtó és a végrehajtási ügyintéző az eljárása során az ilyen nyomtatványt köteles használni.” Mindezen jogszabályi rendelkezések alapján a MBVK által rendszeresített árverési jegyzőkönyv a Vht. 152. § (1) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében szereplő kötelező tartalmi elemeket tartalmazza. Ugyanakkor a MBVK hivatalvezetője hangsúlyozta, hogy a végrehajtók – mint a jelen eljárásban is – szóban, az árverési jegyzőkönyv aláírásakor felhívják az árverési vevők figyelmét a Vht. 149. § (1) bekezdésében foglaltakra.

A MBVK hivatalvezetője arról is tájékoztatott, hogy a MBVK álláspontja szerint a vételár-részlet<sup>8</sup> visszautalása nem kötelező, az külön kérelemre teljesítendő. Ezen álláspont alátámasztásaként a Módtv1. 22. §-ához fűzött indokolásra hivatkozott. Eszerint, ha az árverés ellen kifogást terjesztettek elő, a teljes vételár befizetésének határideje akkor veszi kezdetét, ha a jogorvoslati kérelmet jogerősen elbírálták. Ha ez folyamatban lévő ügyet érint, úgy a végrehajtónak kell intézkednie (kérelemre) az új rendelkezések szerint csak később megfizetendő vételár-részlet visszafizetéséről.

## 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 korlátozott. Az Ajbt. 18. § (7) bekezdése szerint az alapvető jogok

<sup>6</sup> Vht. 152. § (1) „Az árverésről a végrehajtó árverési jegyzőkönyvet készít, és ebben – a 35. §-ban említettek kivül – feltünteti: a) az elárverezett ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási adatait, lakott vagy beköltözhető állapotban történt értékesítését, a kikiáltási árat, azt, hogy a legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat összegére mely szabályok vonatkoztak (147. §), és az árverési vételárat, b) az árverési vevő nevét, személyazonosító adatait, lakóhelyét, illetőleg székhelyét.”

<sup>7</sup> Vht. 35. § (2) „A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell: a) a felek és a jelen levő más érdekelt (a felek képviselői, ügygondnok, zárgondnok, tanú, az adóssal együtt lakó nagykorú családtag stb.) nevét és lakóhelyét, valamint a végrehajtó és a jogi képviselő nevét és irodájának címét, b) az eljárás helyét és idejét, c) a végrehajtandó követelés jogcímét és összegét (tárgyát), d) a végrehajtást elrendelő bíróság (hatóság) megnevezését, továbbá a végrehajtható okirat megnevezését és ügyszámát, e) a végrehajtási cselekmény leírását, f) a felek és más érdekelt kérelmét és észrevételét, g) a törvényben meghatározott egyéb adatokat és körülményeket.”

<sup>8</sup> A MBVK hivatalvezetőjének válaszában említett „vételár-részlet” kifejezés az árverési vételár előleg felüli részét jelöli, amelyet a jelentésben a vételár-különbözet kifejezés azonosít.



biztosra 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 vizsgálhatja. Mindebből következően tehát a bíróság döntését sem tartalmi, sem formai szempontból nem minősíthetem.

Az alapvető jogok biztosra eljárása során azt vizsgálja, hogy akár a hatósági jogalkalmazás, akár az annak alapjául szolgáló jogszabály alapjoggal összefüggő visszásságot eredményez-e. Az ombudsmani gyakorlat eddig is világossá tette, hogy az alapvető jogok biztosra számára egy adott jogi szabályozás alapjogi aspektusú vizsgálatára, valamint a jogszabály hiányosságával, tartalmi hibáival összefüggő intézkedések megfogalmazására a törvény lehetőséget teremt. Annyiban tudom tehát valamely kérdéskör, ekként a bírósági végrehajtásra vonatkozó jogszabályi előírásokat vizsgálat tárgyává tenni, hogy azt tekintem át, kifejezetten az Alaptörvényben meghatározott alapvető jogok sérelme vagy annak közvetlen veszélye feltárható-e. Az Ajbt. alapján nem vizsgálhatom, hogy egy adott jogszabályi megoldás mennyire célravezető, vagy optimális megoldást jelent-e a valamely probléma rendezésére: ezek a kérdések a jogalkotó mérlegelési körébe tartoznak.

A fenti hatásköri szabályok értelmében a Végrehajtó tevékenységének, esetleges mulasztásának, valamint a bírósági végrehajtás szabályozási környezetének vizsgálatára hatásköröm kiterjed.

Az Ajbt. 28. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosra 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 biztosra kezdeményezheti a vizsgált hatóság vezetőjénél a visszásság orvoslását. Ha álláspontja szerint a visszásság valamely jogszabály vagy közjogi szervezetszabályozó eszköz felesleges, nem egyértelmű vagy nem megfelelő rendelkezésére, illetve az adott kérdés jogi szabályozásának hiányára vagy hiányosságára vezethető vissza, a visszásság jövőbeni elkerülése érdekében az Ajbt. 37. §-a alapján javasolhatja a jogalkotásra vagy a közjogi szervezetszabályozó eszköz kiadására jogosult szervnél jogszabály vagy közjogi szervezetszabályozó eszköz módosítását, hatályon kívül helyezését vagy kiadását, illetve a jogszabály előkészítőjénél jogszabály előkészítését.

## **II. Az érintett alapvető jogok és alkotmányos elv tekintetében**

Az alapvető jogok biztosra 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, amely szerint 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.”*

A 17/2019. (V. 30.) AB határozat a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog egységességét érintően a következőket tartalmazza: *„[t]eljességre törekvő megközelítésben ez az alapjog ugyanis a hatóság jogi eljárásának egészére nézve jelent egy alapjogilag egységként értékelt és védett minőséget. Míg az alapjog részét képező jogositványok az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése szerinti kritériumrendszerben igazolható módon korlátozhatók, addig a hatósági eljárásnak összességében szemlélve mindvégig tisztességesnek kell lennie. Utóbbi megközelítésben nincs*

*helye a korlátozás igazolásának, mert már magának a fair minőségnek a megállapítása is mérlegelés eredménye.”*

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 nem csak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell.

Az Alkotmánybíróság a 22/2013. (VII. 19.) AB határozatban részletesen kifejtette a végrehajtási jog tekintetében megfogalmazott alkotmányjogi elvekre vonatkozó álláspontját. Eszerint *„a végrehajtási jog bizonytalansága vagy erőtlensége egyúttal a bírósági és hatósági döntések tekintélyének erodálásához, vagyis másként fogalmazva, jogbizonytalansághoz, illetve a végrehajtást kérő alapjogainak sérelméhez vezethet. Ennek megfelelően az Alaptörvényben elismert jogbiztonság elvéből fakadó követelmény a hatékony, eredményes és az időszerű végrehajtás biztosítása.”* Az Alkotmánybíróság ezen döntése kapcsán *„arra a felismerésre jutott, hogy a bírói és hatósági határozatok végrehajtását szolgáló eljárás olyan önálló eljárás, amely az alapeljáráshoz szervesen kapcsolódó eljárás (ezt erősíti a jogirodalom álláspontja is, lásd: Vida István, A bírósági végrehajtás, 1996, 278. oldal). Éppen ezért a végrehajtási eljárás a sajátosságaiból fakadó eltérésekkel ugyan, de osztozik a bírósági, illetve hatósági eljárások garanciáiban is. Mindebből pedig a jogalkotóval szemben az az elvárás fakad, hogy a megfelelő eltérésekkel a végrehajtási jog szabályait is az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamiság, valamint az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében, illetve az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében meghatározott tisztességes eljárás követelményrendszerét kielégítő módon szükséges kialakítani.”*

Az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tulajdonhoz való jogra vonatkozó gyakorlatát a 8/2021. (III. 2.) AB határozat a következőképpen idézi fel: *„[a]z Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében előírt rendelkezés alapvető jogi oltalomban részesíti tulajdont. Az Alkotmánybíróság felfogása szerint a tulajdon alkotmányjogi oltalma az értékgarancia és a közérdekű korlátozás ismérvei mentén elsősorban az állam közhatalmi beavatkozásaival szemben nyújt védelmet. Az Alkotmánybíróság emlékeztet az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében elismert tulajdonhoz fűződő jog körében kialakított következetes gyakorlatára, amely szerint az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, és nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével, sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványaival, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdonhoz való jog tartalmát a mindenkori közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A tulajdonhoz való alapjog a már megszerzett tulajdont, illetve kivételes esetekben a tulajdoni várományokat védi. Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság következetes álláspontja szerint önmagában a gazdasági vagy rendszeres jövedelemszerző tevékenység, a vállalkozási tevékenység jövőbeni nyereségének reménye nem tekinthető az alkotmányos tulajdonjog által elismert és védett tulajdoni várománynak, vagyis nem áll az Alaptörvény XIII. cikkének oltalma alatt {3024/2014. (II. 9.) AB határozat, Indokolás [43]–[44]}.”*

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint mind a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog, mind a tulajdonhoz való jog megilletik a nem természetes személyeket is.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> A tisztességes eljáráshoz való jog vonatkozásában ld. pl. 3434/2023. (X. 25.) AB határozat. A tulajdonhoz való jog vonatkozásában ld. pl. 27/2022. (XI. 3.) AB határozat.

### III. Az ügy érdeme tekintetében

A beadvány nyomán azt vizsgáltam, hogy a teljes tényállás ismeretében az Árverési Vevőnek milyen fizetési határidővel kellett a vételár-különbözetet megfizetnie és a fizetési határidőről milyen tartalmú tájékoztatásokat kapott a Végrehajtótól. Mindemellett arra is választ kerestem, hogy a már elutalt vétel-különbözet visszautalásának elmaradása jogszerű-e, amennyiben igen, van-e alapjogból levezethető következménye.

A hatásköröm megalapozottságát bizonyítandó szükséges annak levezetése, hogy az ügyben benyújtott végrehajtási kifogások kapcsán született bírósági döntések ellenére az eljárásom miért nem volt korlátozott, vagyis a Végrehajtó ezirányú felvetése milyen okból nem megalapozott.

Ehhez mindenekelőtt hangsúlyozom, hogy az Ajbt. 18. § (7) bekezdésében szabályozott hatásköri korlát nyilvánvalóan nem jelenti azt, hogy egy végrehajtási eljárással összefüggésben automatikusan nem járhat el az ombudsman, ha bármilyen, akár a panasz tárgyától eltérő kérdésben és az adott panaszostól független személy végrehajtási kifogás (egyet vagy akár többet) nyújt be és annak nyomán jogerős döntés születik. Ezzel összefüggésben szükségesnek tartom rámutatni, hogy a végrehajtási kifogás nyomán eljáró bíróság nem a végrehajtási eljárás teljes folyamatát, hanem kizárólag a kifogásolt konkrét intézkedést vagy mulasztást, ráadásul mindössze az adott személy által állított sérelem vonatkozásában vizsgálja. Tehát az Ajbt. 18. § (7) bekezdésének helyes értelmezése azt eredményezi, hogy ha a beadványban felvetett kérdések között bíróság által már vizsgált és érdemben megítélt kérdések vannak, a hatásköröm ezeket tekintve korlátozott.

A jelen ügyben az „ítélt dolog” tárgykörének behatárolása érdekében a végrehajtási kifogások tárgyában született és a vizsgálat rendelkezésére bocsátott bírósági döntéseket, illetve az azokra vonatkozó információkat áttekintettem annak érdekében, hogy a hozzám benyújtott panasz és a bíróság által vizsgált tárgykör azonos-e, illetve a bíróság érdemben hozott-e döntést. Az áttekintés az alábbi eredménnyel járt.

*Az ombudsmani vizsgálat tárgyát a következők képezték:*

- a 2023.02.27-én 155. iratszámom kiállított Árverési Jegyzőkönyvben, valamint az Árverési Vevő ügyvezetőjének fizetési határidőre vonatkozó kérdésére 2023.02.28-án küldött válasz e-mailben a fizetési határidőre vonatkozó tájékoztatás tartalma,
- a végrehajtási eljárás adósa által 2023.03.08-án benyújtott végrehajtási kifogásról való tájékoztatás elmaradása, valamint
- a vételár-különbözet visszautalásának elmaradása.

A végrehajtási eljárásban három személy nyújtott be végrehajtási kifogást: az Árverési Vevő, a végrehajtási eljárás adósa, valamint harmadik személy (az érintett ingatlan adóst megelőző korábbi tulajdonosa).

Az Árverési Vevő első végrehajtási kifogásában a vételár-különbözet visszautalását hiányolta, amely kérdés megegyezik az ombudsmani vizsgálat tárgyaként azonosított egyik kérdéssel. Ugyanakkor a bíróság az Első Elutasító Végzés indokolása szerint ilyen kötelezettséget nem azonosított, így a kérdésben – jelezve, hogy a hiánypótlási felhívás ellenére konkrétan meg nem jelölt végrehajtói intézkedés hiányában – érdemben semmilyen intézkedés jogszerűségéről nem döntött a bíróság, a végrehajtási kifogást érdemi vizsgálat nélkül utasította el.

Az Árverési Vevő második végrehajtási kifogásában az Árverési Jegyzőkönyv fizetési határidőre vonatkozó tartalmát, az adósi végrehajtási kifogásról való tájékoztatás elmaradását és a vételár-különbözet visszautalás elmaradását egyaránt sérelmezte, amely kérdéskörök részben lefedik az ombudsmani vizsgálat tárgyaként azonosított kérdésköröket. Ugyanakkor mindezek nem a 202. számú intézkedésben öltöttek testet és a végrehajtási kifogásban ezt az intézkedést jelölte meg az Árverési Vevő. A 202. számú intézkedés egy az Árverési Jegyzőkönyv kiállítását követően, csaknem öt hónappal később az Árverési Vevőnek küldött tájékoztatás volt csak. A bíróság a végrehajtási kifogás nyomán érdemi vizsgálatot folytatott, de a kifogásban megjelöltek

szerint a Végrehajtó 202. számú intézkedését vizsgálta, vagyis *a res iudicata a 202. számú intézkedés vizsgálatát zárja ki. Ehhez képest az ombudsmani vizsgálatnak nem tárgya a 202. számú intézkedésben adott tájékoztatás.* Az Árverési Jegyzőkönyv ténylegesen a 155. számú intézkedést jelenti, ezen túlmenően az adósi végrehajtási kifogásról való értesítés és a visszautalás elmaradása, mint hiányolt cselekmények, értelemszerűen intézkedést tartalmazó iratként nem tárgyasultak.

A végrehajtási eljárás adósa által 2023.03.08-án benyújtott végrehajtási kifogás tárgyára vonatkozóan rendelkezésre bocsátott információk nem teljesen egybehangzóak, ugyanakkor abban a tekintetben egyértelműek, hogy egy irat (ami vagy az Árverési Jegyzőkönyv, vagy az Árverési Hirdetmény) kézbesítésére vonatkozik az állított sérelem. Ebből következően a kifogás tárgya és az ombudsmani vizsgálat tárgya nem azonos.

A harmadik személy 2023.02.21-én benyújtott végrehajtási kifogásának több tárgya is volt, ezek közül érdemi döntés kizárólag a becsérték közlésével összefüggésben született, amely tárgy nem azonos az ombudsmani vizsgálat tárgyával. A másik két intézkedés, vagyis az Árverési Hirdetmény és az Árverési Jegyzőkönyv tekintetében a harmadik személy sérelme nem az Árverési Vevő fizetési határideje meghatározásával függött össze, ráadásul az bírósági eljárást ezen intézkedések tekintetében meg is szüntette a bíróság.

A fenti levezetés alapján az ombudsmani vizsgálat tárgyát képező kérdésekben az Ajbt. 18. § (7) bekezdése szerinti vizsgálati akadály nem áll fenn.

### **III/1. A vételár-különbözet megfizetésének határidejével és azzal kapcsolatos végrehajtói tájékoztatásokkal összefüggésben**

Az Árverési Vevő általában az árveréssel szemben benyújtott jogorvoslat fizetési határidőre gyakorolt hatásáról, valamint az adós által 2023.03.08-án benyújtott konkrét végrehajtási kifogásról való tájékoztatást hiányolta. A Végrehajtó válaszából kiderült azonban, hogy már az Árverési Jegyzőkönyv 2023.02.27-én történt kiállítását és aláírását megelőzően, 2023.02.21-én érkezett egy, az árverésre is kiterjedő végrehajtási kifogás a Végrehajtóhoz. A vételár-különbözet megfizetésére nyitvaálló határidő és az arról való tájékoztatás kérdésében az álláspontom kialakítása során mindkét jogorvoslatra figyelemmel voltam.

Ami a jogszabályi háttérrel illeti, az árverési vevő fizetési határidejét a már többször hivatkozott Vht. 149. § (1) bekezdése a következőképpen határozza meg: *„[a]z árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától – ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedését követően a vételár megfizetésére vonatkozó végrehajtói felhívás kézbesítésétől – számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.”* A teljesség kedvéért rögzítendő, hogy az árverezni a becsérték 10%-ának megfelelő árverési előleg megfizetésével lehetséges.<sup>10</sup> Ebből következően a 149. § (1) bekezdésében rögzített határidő a vételár-különbözet megfizetésére vonatkozik.

A beadvány nyomán az a kérdés vethető fel, hogy egy önálló bírósági végrehajtónak proaktívan, vagy csak kifejezett kérdésre reagálva kell az árverési vevő tudomására hozni, hogy az adott végrehajtási eljárásban az árverést jogorvoslattal támadták meg, és így a vételár-különbözet megfizetésének határideje kitolódott. A következőkben részletezett álláspontom szerint ebben a kérdésben az árveréssel szembeni végrehajtási kifogás benyújtásának időpontja a döntő. Amennyiben arra az ingatlan-árverési jegyzőkönyv kiállítását és aláírását követően kerül sor, úgy megítélésem szerint a konkrét ügy árverési vevőjének felelősségi körébe tartozó kérdés, hogy az utalást megelőzően meggyőződjön arról, hogy a fizetési határidő – amely a jegyzőkönyv aláírása pillanatában a Vht. 149. § (1) bekezdése alapján az aláírástól számított 15 napban volt kijelölve – esetlegesen időközben változott-e. Az árveréssel szemben benyújtott végrehajtási kifogásról az árverési vevő felé fennálló tájékoztatási kötelezettséget a Vht. nem ír elő az önálló

<sup>10</sup> Vht. 132/F. (1) bekezdés a) pontja

bíróági végrehajtók számára. Ha jogorvoslat okán a fizetési határidő utóbb meg is változott, természetesen az árverési vevő saját hatáskörben dönthet úgy, hogy inkább befizeti a vételár-különbözetet. Tehát ha a jegyzőkönyv kiállítását és aláírását követően nyújtanak be az árveréssel szemben végrehajtási kifogást, de az árverési vevő akár a tájékoztatói mulasztása okán, akár a tájékoztató ellenére továbbra is az eredeti határidőben utalja el a vételár-különbözetet, az az árverési vevő saját felelősségi körében értékelendő cselekmény. Eltérő a helyzet akkor, ha az árveréssel szemben az ingatlan-árverési jegyzőkönyv kiállítását és aláírását megelőzően nyújtanak be kifogást. Álláspontom szerint ebben az esetben az árverési jegyzőkönyvben a fizetési határidőre vonatkozó rész megszövegezésekor és az aláírást kísérő végrehajtói kommunikáció során ez nem hagyható figyelmen kívül. Amennyiben mégis, úgy megítélésem szerint a végrehajtó mulasztása is felvethető az időelőtti vételár-különbözet megfizetésének okai körében.

A konkrét ügyben mindkét fent említett esettípus ténylegesen meg is történt: mind az Árverési Jegyzőkönyv kiállítását és aláírását megelőzően, mind azt követően is nyújtottak be jogorvoslatot az árveréssel szemben.

A 2023.02.27-én kelt Árverési Jegyzőkönyv a fizetési határidő vonatkozóan annyit tartalmazott, hogy: „felhívom az árverési vevőt, hogy 15 napon belül fizesse meg az árverési vételár különbözetet a végrehajtói letéti számlára, ellenkező esetben előlegét elveszti és az árverés sikertelen marad.” Tehát az Árverési Jegyzőkönyv azt nem tartalmazta, hogy az árveréssel szemben benyújtott jogorvoslat eltolja a fizetési határidőt.

Nem vitatott, hogy – amint arra a MBVK hivatalvezetője is utalt – a Vht. nem írja elő, hogy az árverési jegyzőkönyv a Vht. 149. § (1) bekezdésében foglaltakra vonatkozó tájékoztatást tartalmazzon. Az MBVK hivatalvezetőjének válasza szerint a rendszeresített árverési jegyzőkönyv sem tartalmaz ilyet.

Mindazonáltal a Végrehajtó a válaszában úgy nyilatkozott, hogy a szóbeli tájékoztatás kiterjedt a jogorvoslat fizetési határidőre gyakorolt hatására.

*Tehát az Árverési Jegyzőkönyvben a fizetési határidő jogorvoslatra tekintettel történő kitolódására, mint fennálló lehetőségre vonatkozó általános tájékoztatás hiánya nem állt ellentétben a Vht. előírásaival, sem a rendszeresített nyomtatvány követelményeivel. Másrészt a korábban benyújtott konkrét jogorvoslat miatt egy hipotetikus jogorvoslatról való tájékoztatás félrevezető is lett volna.*

*Az aláírásakor szóban elhangzott tájékoztatás tartalmának vizsgálatára jelen eljárás keretei között nem volt lehetőség.*

*Nem volt jogellenes az sem, hogy a Végrehajtó az Árverési Jegyzőkönyv aláírását követően 2023.03.08-án benyújtott adósi végrehajtási kifogásról automatikusan nem tájékoztatta az Árverési Vevőt.*

*Ezen tájékoztatásokat hiányoló sérelmeket – konkrét jogszabályi kötelezettség hiányában – nem tartottam alapjogi visszásság megállapítására okot adónak.*

Ugyanakkor a Végrehajtó az Árverési Jegyzőkönyvben feltüntetett fizetési határidő meghatározása során figyelmen kívül hagyta a 6 nappal korábban, 2023.02.21-én harmadik személy által az árverésre is kiterjedően benyújtott és 2023.02.23-án a bíróság felé továbbított végrehajtási kifogást. Ezen jogorvoslat benyújtása okán álláspontom szerint nyilvánvalóan nem lehetett volna az Árverési Jegyzőkönyvben a fizetési határidőt az aláírástól számított 15 napon meghatározni. Az Árverési Jegyzőkönyvben helyesen az szerepelhetett volna, hogy tekintettel arra, hogy az árverést korábban jogorvoslattal támadták meg, a vételár-különbözetet a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedését követően a vételár megfizetésére vonatkozó végrehajtói felhívás kézbesítésétől számított 15 napon belül kell majd befizetni.

Ugyanilyen alapon téves az a 2023.02.28-án e-mailen a Végrehajtó által az Árverési Vevő ügyvezetőjének érdeklődésére küldött tájékoztatás is, amelyik az Árverési Jegyzőkönyv aláírásától számított 15. napos határidővel számolt és a vételár különbözet megfizetésének utolsó napjaként 2023.03.14-ét jelölte meg.

A harmadik személy által benyújtott jogorvoslat figyelmen kívül hagyásának okára vonatkozó, a második megkeresésben feltett kérdésekre a Végrehajtó választ nem adott.

*Mindezek alapján megállapítom, hogy az, hogy a 2023.02.21-én harmadik személy által az árverésre is kiterjedően benyújtott és a bíróság felé 2023.02.23-án továbbított végrehajtási kifogás okán kitolódott, a továbbiakban ismeretlennek minősülő fizetési határidő ellenére a Végrehajtó a 2023.02.27-én kelt Árverési Jegyzőkönyvben, majd 2023.02.28-án e-mailen továbbra is az Árverési Jegyzőkönyv aláírásától számított 15 napos határidőről tájékoztatta az Árverési Vevőt, álláspontom szerint az Árverési Vevő tisztességes eljáráshoz való joga sérelmét okozta.*

### **III/2. A vételár-különbözet benyújtott jogorvoslatra tekintettel történő visszafizetésének elmaradása tekintetében**

1. Áttérve a vételár-különbözet visszafizetésének problematikájára, mindenekelőtt leszögezendő, hogy a jogorvoslatra tekintettel kitolódott fizetési határidő miatti vételár-különbözet az árverési vevő részére történő visszafizetéséről a Vht. normaszövege nem rendelkezik, azt sem lehetőségként, sem kötelezettségként nem szabályozza. A végrehajtók pénzkezelésére vonatkozó részletszabályok körében a Vüsz. sem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezést.

Ezen álláspontot erősíti a konkrét ügyben az Árverési Vevő végrehajtási kifogásait elbíráló bíróság Első és Második Elutasító Végzésből kiolvasható gyakorlata: az Árverési Vevő mindkét végrehajtási kifogásában megemlítette, hogy a vételár-különbözetet a kérelme ellenére a Végrehajtó nem utalta vissza. E kérdést, a visszaútálás elmaradását a bíróság egyik döntésében sem tekintette végrehajtási kifogásként elbírálható kérdésnek, vagyis a végrehajtási eljárás szabályait és a végrehajtási kifogást előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedés elmulasztásaként.

*Mindezek alapján álláspontom szerint helytálló a Végrehajtó azon hivatkozása, hogy a Végrehajtónak a visszafizetésre jogszabályi felhatalmazása nincs, így a konkrét ügy vonatkozásában a vételár-különbözet visszafizetésének elmaradása tekintetében alapjogi visszásságot nem tártam fel.*

Ezen a ponton szükséges tisztázni, hogy a MBVK hivatalvezetőjének válaszában említett szabályozás – amely a kérelemre történő visszafizetést a MBVK lehetségesnek tartja – pontosan mely esetekre alkalmazandó.

Az MBVK válasza szerint *„ha az árverés ellen kifogást terjesztettek elő, a teljes vételár befizetésének határideje akkor veszi kezdetét, ha a jogorvoslati kérelmet jogerősen elbírálták. Ha ez folyamatban lévő ügyet érint, úgy a végrehajtónak kell intézkednie (kérelemre) az új rendelkezések szerint csak később megfizetendő vételár-részlet visszafizetéséről”*. A válasz hivatkozik a Módtv1. 22. §-ához fűzött indoklásra.

A MBVK álláspontja kapcsán szükséges megjegyezni, hogy a válaszból idézett rész második mondata, amelyik a folyamatban lévő ügyekre vonatkozik nem a Módtv1. 22. §-ához, hanem a 44. §-hoz fűzött indoklásában olvasható.

*A MBVK álláspontja alátámasztásaként említett szabályozás, vagyis a Módtv1. 44. §-a egy – azóta már hatályon kívül helyezett – átmeneti rendelkezés volt. Az átmeneti rendelkezést a következők indokolták. Az 1955.09.01-jén hatályba lépett a bírósági végrehajtásról szóló 1955. évi 21. törvényerejű rendelet normaszövege egészen 1979.12.31-ig változatlanul tartalmazta a 120. § (1) bekezdést, amely szerint „ha az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot eldöntő határozat jogerőre emelkedésétől” kell számítani a fizetési határidőt. Az 1980.12.01-jétől hatályos, a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. törvényerejű rendelet végrehajtásáról szóló 14/1979. (IX. 17.) IM rendelet 54. § (1) bekezdése, majd az 1994. szeptember 1-jén hatályba lépett Vht. 149. § (1) bekezdése 2001.09.01-jéig ezzel azonosan rendelkezett. Majd 2001.09.01-jétől a Vht. 149. § (1) bekezdése úgy módosult, hogy a továbbiakban nem „a jogorvoslatot eldöntő határozat jogerőre emelkedésétől”, hanem a „jogorvoslatot eldöntő határozat*

*rendelkezése szerint a jogerőre emelkedéstől*” kell a fizetési határidőt számítani. Ezt követően 2006.01.09-étől a jogorvoslatra vonatkozó rész kikerült a Vht. 149. § (1) bekezdéséből, ezzel egyidejűleg a fizetési határidőt a települési önkormányzatok számára biztosított elővásárlási jogról való nyilatkozat függvényében jelölte ki a jogalkotó. Majd 2007.05.30-ától az Alkotmánybíróságnak a települési önkormányzatok számára biztosított elővásárlási joggal kapcsolatos döntése<sup>11</sup> eredményeként a Vht. 149. § (1) bekezdésében mindössze annyi maradt, hogy „a teljes vételárat 15 napon belül” kell teljesíteni. A jogalkotó az Alkotmánybíróság döntését követően, 2008.08.01-jével visszaillesztette a Vht. 149. § (1) bekezdésébe a települési önkormányzatok számára biztosított elővásárlási jogot megelőzően hatályban volt, jogorvoslatra vonatkozó részt, vagyis, hogy „a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől” kell számítani a fizetési határidőt. Ezt a 2008.08.01-jétől hatályos módosítást a Módtv1. 22. §-a tartalmazta. (Ezt a módosítást jelölte meg a MBVK hivatalvezetője a válaszában.) Ezt követően a Vht. 149. § (1) bekezdésének 2020.07.16-án hatályba lépett módosítása eredményeként egy külön végrehajtói felhíváshoz kötve még tovább szélesedett a fizetési határidő, amely a továbbiakban „a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedését követően a vételár megfizetésére vonatkozó végrehajtói felhívás kézbesítésétől” számitandó. Ez a rendelkezés hatályos jelenleg is.

Tehát a bírósági végrehajtás fenti szabályozási történetét áttekintve megállapítható, hogy a Vht. 149. § (1) bekezdésének 2006.01.09. és 2008.07.31. között hatályos normaszövege alapján ezen időszakban az árveréssel szembeni jogorvoslat benyújtása az árverési vevő fizetési határidejét nem befolyásolta. A jogalkotó az ezen időszak lezárásával és a jogorvoslat fizetési határidőt befolyásoló jellegének visszavezetésével összefüggésben átmeneti rendelkezést alkotott a Módtv1. 44. § (3) bekezdésében, amely szerint „[h]a a törvény hatálybalépésének időpontjában az árverési vevő már befizette a teljes árverési vételárat és az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló határozat még nem emelkedett jogerőre, a) a végrehajtó a törvény hatálybalépését követő 30 napon belül tájékoztatja az árverési vevőt arról, hogy kérheti az árverési vételár előlegén felüli részének visszafizetését; b) az árverési vevő írásban előterjesztett kérelmére – ha fennállnak a visszafizetés feltételei – a végrehajtó 15 napon belül visszafizeti az előlegén felüli vételár-részt az árverési vevőnek.”

Mindezek alapján Módtv1. 44. § (3) bekezdése arra az esetre tartalmazott rendelkezést, ha a törvény hatálybalépésének időpontjában, azaz 2008.08.01-jén az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló határozat még nem emelkedett jogerőre, de az árverési vevő már befizette a teljes árverési vételárat. Csak ebben az esetben – ráadásul külön végrehajtói tájékoztatást követően – kérhette az árverési vevő a vételár-különbözet visszafizetését.

A Módtv1. egészét, e körben a fentiekben idézett 44. § (3) bekezdését a Módtv2. – számos jogszabály technikai deregulációja kíséretében – a 4. § (8) bekezdésében 2012.07.03-ától hatályon kívül helyezte. Ezzel párhuzamosan a Módtv2., bár az indokolás szerint a még joghatás kiváltására alkalmas és emiatt hatályban tartani szükséges törvényi rendelkezések más törvénybe való beépítéséhez szükséges rendelkezéseket is megállapított, a Vht. vonatkozásában a fenti szabály beépítéséről nem rendelkezett.

Tehát a MBVK álláspontja a jelenleg hatályos jogszabályi előírások tükrében megítélésem szerint kizárólag a végrehajtói gyakorlatban kialakult szokásrendszerként értékelhető.

Ezen a ponton szükséges tisztázni azt is, hogy az Árverési Vevő beadványának kiegészítésében „jó példa”-ként felhozott eset a vizsgálat szempontjából nem mértékadó. Azon esetben egy másik végrehajtó a beadványozónak a bankköltség levonásával utalt vissza egy korábban elutalt összeget. Különbséget jelent egyrészt, hogy abban az ügyben nem vételár-különbözet, hanem vételár-előleg visszautalásáról volt szó, vagyis ott a licitáló nem nyerte meg az árverést. Másrészt az ingatlan vételár-előleg visszautalásának kötelezettsége – a visszafizetés időpontjára, valamint az átutalási költségek beszámítására is kiterjedően – a Vht. 145/C. § (1) bekezdésének utaló szabálya alapján alkalmazandó 132/F. § (4) bekezdésén alapul. Tehát a

---

<sup>11</sup> Id. 31/2007. (V. 30.) AB határozat

beadványban eredetileg sérelmezett kérdések tényállása és a „jó példa” tényállása eltérő elemeket tartalmaz, így a két helyzet nem összehasonlítható.

2. A fentiekben megállapítottam, hogy az árveréssel szemben benyújtott jogorvoslatra tekintettel a vételár-különbözet visszafizetésnek jogszabályi alapja nincs.

Ugyanakkor a visszafizetés hiányában – amint azt az Árverési Vevő is sérelmezte – a megfizetés és kitolódott határidő közötti időszak vonatkozásában **az árverési vevő eszik a hasznosításból fakadó jövedelem lehetőségétől**, ugyanis a Vht. 237. § (4) bekezdése<sup>12</sup> értelmében a letéti számlán elhelyezett pénzösszeg után az önálló bírósági végrehajtó kamatot nem fizet. (A konkrét ügyben az Árverési Vevő számításai szerint 54.015.000 forint vételár-különbözet idő előtti utalása miatt havi szinten közel 300 ezer forint összegű kamattól esik el folyamatosan amiatt, hogy az összeg a végrehajtói letéti számlán van.)

Ezen következmény esetleges alapjogi érintettségének megítélésével összefüggésben szükséges röviden kitérnem az Alkotmánybíróságnak a jövőbeni nyereség reményével, illetve kifejezetten a végrehajtói letéti számlán elhelyezett összeg utáni jövedelem elmaradásával kapcsolatos döntéseire. E döntések álláspontom szerint iránymutatásul szolgálnak a bírósági végrehajtás során az árverési vételár-különbözet jogorvoslatra tekintettel történő visszafizetésének alkotmányos megítélése kapcsán.

Amint azt a korábbiakban hangsúlyoztam, az Alkotmánybíróságnak a tulajdonhoz való joggal összefüggő töretlen gyakorlata szerint nem tekinthető tulajdoni várománynak a gazdasági tevékenységből várható vagy remélt nyereség, így az nem áll az Alaptörvény XIII. cikkének oltalma alatt.

A testület a végrehajtói letéti számlán lévő összeg kamatfizetési tilalmát korábban már vizsgálta: a Vht. 237. § (4) bekezdését a tulajdonhoz való joggal összefüggésben értelmezte és a 241/D/2010. AB határozatban megállapította, hogy *„a végrehajtói letéti számlára befizetett összeg kamatozására vonatkozó konkrét szabályozási mód alkalmas-e az adós vagyona értékállóságának inflációs körülmények közötti megőrzésére – szélsőséges eseteket leszámítva –, nem alkotmányossági kérdés.”* Hangsúlyozandó, hogy a testület ezen döntésénél egy ún. biztosítási intézkedést elszenvető fél volt az indítványozó. A jelen ügyben egy gazdasági társaság saját hatáskörben meghozott gazdasági döntése eredményeként vásárolt meg egy ingatlant és utalta át az árverési előleget, majd a vételár-különbözetet a végrehajtói letéti számlára. Közös vonás azonban, hogy a letéti számlán kezelt összeg „félúton van”: a pénz tulajdonosa már nem rendelkezhet felette, de még a végrehajtást kérő sem kapta meg.

*Az Alkotmánybíróság fentiekben ismertetett gyakorlatát irányadónak tekintve álláspontom szerint a vételár-különbözetnek a kitolódott határidőig való esetleges befektetéséből várható vagy remélt nem tekinthető tulajdoni várománynak. Emellett a végrehajtói letéti számlán lévő vételár-különbözet inflációhoz képest viszonyított értékállóságának a jogorvoslat lezárultáig való megőrzése sem biztosított alkotmányosan. Mindebből következően a már befizetett vételár-különbözetnek a jogorvoslatra tekintettel történő visszafizetésére az árverési vevő szempontjából jogosultság a tulajdonhoz való jogból levezethetően kényszerítően nem következik.*

A vizsgálat során tudomásomra jutott információk alapján a visszafizetés a jogszabályi előírások hiánya ellenére a jogalkalmazói gyakorlatban ismeretes. A beadványozó is utalt arra, hogy tudomása szerint más végrehajtók ilyen esetekben azt megteszik. Mindemellett a visszautalást a MBVK kérelemre teljesíthetőnek tartja. Ezt a gyakorlatot az alábbi szempontból aggályosnak tartom.

A visszautalás lehetőségével összefüggésben fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a végrehajtói letéti számlán kezelt összeg alapvetően a végrehajtást kérő követelésének teljesítését szolgálja. Amennyiben utóbb az árverési vevő felé visszautalás történik, az a végrehajtást kérő szempontjából nyilvánvalóan visszalépést jelent a kényszerteljesítés folyamatában.

*A vételár-különbözet törvényi felhatalmazás nélkül visszautalásának gyakorlata álláspontom szerint a jogállamiságból fakadó jogbiztonság követelményét nem elégíti ki, a*

---

<sup>12</sup> Vht. 237. § (4) *„A letéti számlán elhelyezett pénzösszeg után a végrehajtó kamatot nem fizet, őrzési díjat és költséget nem számíthat fel.”*



*végrehajtó saját hatáskörben meghozott, keretek nélküli döntésének lehetősége a végrehajtást kérők tisztességes hatósági eljáráshoz való joga sérelmének közvetlen veszélyét jelenti.*

*A jogalkotó jogtörténetileg megismerhető kifejezett akaratával összhangban állna egy olyan irányú jogszabály-módosítási javaslat, amely a Vht. szabályozási körében általános jelleggel kifejezetten felhatalmazza az önálló bírósági végrehajtót a vételár-különbözetnek a jogorvoslatra tekintettel történő visszautalására. E módosítás – a vételár-előleg visszautalás szabályozásának mintájára – szükség szerint kitérhet a visszautalással kapcsolatban felmerülő banki költségek beszámítására való esetleges jogosultságra.*

Végezetül a teljesség kedvéért röviden szükségesnek tartom röviden tisztázni, hogy a Végrehajtó által felvetett fizetési halasztási kérelem nem jelent általános jellegű megoldást, mivel ilyen kérelem önmagában az árveréssel szembeni jogorvoslat lehetőségére a következő levezetéssel nem alapítható. A Végrehajtó szerint az idő előtti teljesítés megelőzhető lett volna úgy, hogy az árverési vevő a Vht. 149. § (2) bekezdésében lehetővé tett legfeljebb két hónapig terjedő fizetési halasztást kérelmez, így „több ideje maradt volna az árverési vevőnek az időközben a végrehajtói irodához benyújtott végrehajtási kifogásról tudomást szerezzen”. A Végrehajtó érvelését nem tartom megalapozottnak. A Vht. 149. § (2) bekezdése a fizetési halasztás okaként két lehetőséget sorol fel: „a vételár nagyobb összege” vagy „más fontos körülmény” indokolhatja azt, hogy az árverési vevőnek a Végrehajtó egy későbbi időpontot jelöljön ki fizetési határidőként. Álláspontom szerint a jogorvoslat lehetőségével minden egyes végrehajtási eljárásban potenciálisan számolni kell, az nem tekinthető olyan egyedi körülménynek, amivel egyes ügyekben számolni kell, másokban nem. Ebből következően önmagában arra, hogy a végrehajtási eljárásban esetleg az árveréssel szemben jogorvoslatot nyújtanak majd be, álláspontom szerint a Vht. 149. § (2) bekezdése szerinti fizetési halasztás nem engedélyezhető.

## **Intézkedéseim**

1. A jelentésemben feltárt alapvető joggal összefüggő visszásság jövőbeni megelőzése érdekében az Ajbt. 32. § (1) bekezdése alapján felkérem a **Végrehajtót**, hogy

- a MBVK által rendszeresített árverési jegyzőkönyv nyomtatványának a konkrét árverésre vonatkozó egyediesítése során a vételár-különbözet megfizetésének határidejére vonatkozó információk feltüntetésekor kiemelt figyelemmel járjon el akkor, ha a jegyzőkönyv kiállítását és aláírását megelőzően az árveréssel szemben korábban végrehajtási kifogást nyújtottak be, valamint
- az árverési vevők fizetési határidőre vonatkozó kérdésére adott tájékoztatása során teljeskörűen, valamennyi folyamatban lévő jogorvoslatra tekintettel fogalmazza meg a választ.

2. A jelentésem III/2. pontjának 2. alpontjában feltárt alapvető joggal összefüggő visszásság jövőbeni elkerülése érdekében az Ajbt. 37. §-a alapján felkérem **az igazságügyi minisztert**, hogy fontolja meg a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosítását annak érdekében, hogy az árveréssel szemben benyújtott jogorvoslat okán kitolódott fizetési határidőre való tekintettel, a korábban teljesített vételár-különbözet visszautalására az önálló bírósági végrehajtóknak jogszabályban rögzített felhatalmazása legyen.

Budapest, 2025. az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Kozma Ákos