



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

Az alapvető jogok biztosának

## **JELENTÉSE**

az AJB-356/2023. számú ügyben  
tájékoztatás elmaradását és vételi ajánlat figyelmen kívül hagyását  
végrehajtási eljárásban sérelmező panasszal összefüggésben  
(Előzmény ügy: AJB-3242/2022.)

*Előadó: dr. Kiss Anikó*

Érintett szervek: önálló bírósági végrehajtó

2023.

## **Az eljárás megindítása**

A nyugdíjas korú, külföldi állampolgár panaszos tulajdonrészt szerzett egy magyarországi ingatlanban. Az ingatlan másik tulajdonosának tulajdoni hányadát követelés fennállása miatt végrehajtási eljárásban árverés alá vonták. A panaszos annak érdekében, hogy az ingatlanon 1/1 tulajdoni hányadot szerezhessen, szeretne volna megvásárolni az árverés alá vont tulajdoni hányadot is, ezért vételi ajánlatával megkereste az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtót.

A panaszos beadványában azt sérelmezte, hogy ajánlatával kapcsolatban választ, megfelelő tájékoztatást a végrehajtói irodától nem kapott.

A panaszos tudomása szerint az ingatlanrész nyolc éve végrehajtás alatt áll, szeretné azt megvásárolni, de a végrehajtó mulasztása miatt a saját tulajdoni hányadát sem érzi biztonságban. Mivel a panaszos nem beszél magyarul, ügyében egy ügyvédet is megbízott, aki arról tájékoztatta, hogy a végrehajtó neki sem válaszolt.

A panasz alapján felmerült az Alaptörvényben nevesített tisztességes eljáráshoz való jog sérelmének, illetve sérelme közvetlen veszélyének a gyanúja. Tekintettel erre az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (továbbiakban: Ajbt.) 18. §-a és a 20. § (1) bekezdése alapján vizsgálatot indítottam.

## **Érintett alapvető jogok és alaptörvényi elvek**

- A hatósági ügyek tisztességes intézése: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék.” (Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés)

## **Alkalmazott jogszabályok**

- Az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (Ajbt.)
- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.)

## **A megállapított tényállás**

A vizsgálat eredményessége érdekében az Ajbt. 21. § (1) bekezdés a) pontja alapján megkerestem az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtót, és az ügy körülményei kapcsán a tájékoztatását, valamint az ügy iratainak megküldését kértem.

A tényállás teljes körű tisztázása céljából a végrehajtói iroda által megküldött iratanyag kiegészítése vált szükségessé, ezért ismételt iratküldésre kértem a végrehajtót, aki kérésemnek eleget téve a hiányzó iratokat végül a rendelkezésemre bocsátotta.

A dokumentumok alapján megállapítható, hogy a panaszos tulajdonostársával szemben köztartozás meg nem fizetése miatt indult végrehajtási eljárás. Az eljárás során az adós tulajdonostárs tulajdoni hányadát a Nemzeti Adó- és Vámhivatal és a végrehajtó egyaránt lefoglalták. A foglalást követően a végrehajtó megkérte az ingatlanrész adó- és értékbecslőjét, amely alapján megállapította a tulajdoni hányad becsértékét.

A végrehajtó a becsértékről tulajdonostársi minőségére tekintettel a panaszoszt is tájékoztatta.

A becsértékről szóló tájékoztatás kézhezvételét követően a csak angol nyelven kommunikáló panaszos levelet írt a végrehajtónak, melyben a megállapított becsértéket sokallva kifejtette, hogy az ingatlan tényleges forgalmi értéke az ingatlan állapota miatt a közölt

értéknek csupán az 52%-a.

A panaszos a végrehajtót írásban tájékoztatta arról is, hogy – bár szeretné az ingatlant megvásárolni – nincs felkészülve az árverésre, mert az internet-szolgáltatás hiányosságai miatt lakóhelyén az árverési terület nem elérhető.

A végrehajtó válaszelevelében felhívta a panaszos figyelmét arra, hogy bár az árverés a becsértékről indul, az ár a licit során akár annak 50%-áig is lemehet. A panaszos tájékoztatását követően a végrehajtó árverési hirdetményt tett közzé, amelyet a panaszos részére is megküldött. A panaszos a hirdetményre válaszul a végrehajtónak írt újabb levelében ismét megkérdőjelezte a becsérték realitását. A panaszos az árverésen – a tájékoztatás tartalma ellenére (az ár akár a becsérték 50%-áig lemehet) – vételi ajánlatot nem tett.

Az első árverés után a nyelvi nehézségek miatt a panaszos ügyvédet bízott meg azzal, hogy vegye fel a kapcsolatot a végrehajtóval. A végrehajtó az árverés sikertelensége miatt újabb árverési hirdetményt tett közzé. A hirdetményt ezúttal nemcsak a panaszossal, hanem annak ügyvédjével is közölte. A tájékoztatások ellenére a második árverés is ajánlattétel hiányában zajlott le, azon a panaszos ügyvédje útján sem vett részt.

A második árverés sikertelenségét követően a végrehajtó az akkor hatályos szabályok szerint ingatlan átvételi eljárást hirdetett meg, ami szintén eredmény nélkül zárult. A megelőző eljárási cselekmények sikertelensége után a végrehajtó az adós tulajdoni hányadát a Folyamatos Ingatlanárverési Hirdetmények Nyilvántartásába vette fel. A folyamatos árverési hirdetmény ideje alatt a panaszos – árverésen kívül – többször is tett vételi ajánlatot a végrehajtó felé, amit a végrehajtó a végrehajtást kérőnek és az adósnak is továbbított, a panaszos vételi ajánlatát azonban a felek nem fogadták el. A végrehajtó ennek tényéről a panaszos ügyvédjét tájékoztatta, bízva abban, hogy azt továbbítja a panaszos felé.

Tekintettel arra, hogy vételi ajánlat továbbra sem érkezett, öt év elteltével az ingatlant törölni kellett a folyamatos hirdetmények nyilvántartásából. Ekkor a panaszos levélben kérte a végrehajtót, hogy az ingatlanrészt ismét vegye árverés alá, vagy tájékoztassa arról, hogyan tudja megszerezni a végrehajtás alá vont tulajdoni hányadot. Rövid idővel ezután a panaszos hivatalomhoz fordult, és ügyének rendezéséhez a segítségemet kérte. 27 nap elteltével a végrehajtó a panaszos levelére válaszolva arra kérte a panaszost, hogy egy konkrét összeget megjelölő vételi ajánlatot tegyen, amit továbbíthat a felek felé. Azóta a vétel ügyében előrelépés nem történt.

A végrehajtó tájékoztatása szerint az ingatlanrész panaszos általi megvásárlására az eljárás jelenlegi szakaszában az adós és a végrehajtást kérő hozzájárulása mellett, árverésen kívül, a becsértéket alapul vevő, konkrét összeget tartalmazó vételi ajánlattal, vagy akkor van lehetőség, ha a végrehajtást kérő újabb árverés megtartását kezdeményezi.

A panaszos ügyében jelentkező, a magyar nyelv ismeretének hiányából adódó kommunikációs problémák, nehézségek miatt a panasszal kapcsolatban megkerestem a Magyar Bírósági Végrehajtói Kart (továbbiakban: Kar) is, és tájékoztatást kértem arról, hogy ilyen esetekben a Kar milyen módon, milyen eszközökkel tudja segíteni a végrehajtók munkáját, a külföldi felek és egyéb érdekelték tájékozódását. A Kar válaszában arról tájékoztattott, hogy folyamatba vették a kari honlap angol nyelvű változatának elkészítését.

## **A vizsgálat megállapításai**

### **I. A hatáskör tekintetében**

A feladat- és hatáskörömet, valamint ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságaimat az Ajbt. határozza meg.

Az Ajbt. 18. § (1) bekezdés k) pontja értelmében az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint az *önálló bírósági végrehajtó* tevékenysége vagy mulasztása a

beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár (a továbbiakban együtt: visszásság), feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási pert – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva. E rendelkezés alapján *vizsgálati jogosultságom egyértelműen kiterjed az önálló bírósági végrehajtó eljárására, ügyviteli gyakorlatára.*

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.

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

### *A hatósági ügyek tisztességes intézése*

Az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék.

Az Alkotmánybíróság az 5/2020. (I.29.) AB határozatában megerősítette a tisztességes eljáráshoz való joggal kapcsolatos korábbi gyakorlatát. A tisztességes eljáráshoz való joggal összefüggésben az Alkotmánybíróság 6/1998. (III. 11.) AB határozatában hangsúlyozta (amint azt a 3/2014. (I.21.) AB határozat is megerősítette), hogy a tisztességes eljárás követelménye felöleli az eljárásjogi garanciák érvényesülését, és egy olyan minőséget jelent, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csak megítélni.

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, bár ez alapvető követelmény, hanem szükséges az is, hogy *mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését.*

A tisztességes eljárás követelményének tehát nemcsak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell. A tisztességes eljáráshoz való jog az eljárásjogi jellegű szabályozási környezettel szemben szolgál alkotmányos mérceként, egyúttal a jogérvényesítés segítségét szolgálja, részeleme a tájékoztatás.

A tisztességes eljáráshoz való jog magában foglalja az állami aktusok által érintett jogok, törvényes érdekek, és különösen a veszélyeztetettek érdekeinek védelme közötti egyensúly kialakításának célját, annak felismerését, hogy az egyének érdekeit az állammal való kapcsolataikban védeni kell.

*Az ügyféli jogok érvényesülésének feltétele az eljáró szervvel való gyors kapcsolatfelvétel lehetősége, az egyeztetés módjainak széleskörű biztosítása, a jól érthető, kellően részletes tájékoztatás megadása. Ezen garanciális elemek összessége adja a megfelelő alapját annak, hogy a fél (egyéb érdekelt) ésszerű időn belül megkaphassa az ügyei viteléhez, jogai érvényesítéséhez szükséges információt.*

## **III. Az ügy érdekében**

Az eljárás iratait áttekintve a panaszos ügyében legfőbb problémának a panaszos és a végrehajtói iroda közötti idegen-nyelven folyó kommunikáció nehézségeit, és az ebből adódó félreértéseket láttam.

Tekintettel arra, hogy az árverezett ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezik, az ingatlanra vezetett végrehajtási eljárásban a panaszos egyéb érdekeltként jelenik meg, és kapcsolódik be az egyes eljárási cselekményekbe. Mint az eljárási cselekmények által érintett egyéb érdekeltet, a panaszost is megilleti egyes végrehajtási cselekményekkel összefüggésben

a jogorvoslat joga, aminek a lehetőségéről fontos, hogy tudomással bírjon.

Bár a végrehajtói iroda a becsértéket megkérdőjelező beadvánnyal összefüggésben adott tájékoztatást a panaszos részére, *a megküldött tájékoztatás nem terjedt ki a Vht. 140. § (7) bekezdésében foglaltakra, amely törvényhely szerint a megállapított becsérték, az igazságügyi szakértő díjának előlegezése mellett végrehajtási kifogás keretében vitatható. A tájékoztatásból kimaradt annak közlése is, hogy az ingatlan elsődlegesen árverés útján szerezhető meg, és az árverésen kívüli vételnek konkrétan meghatározott, adott esetben a szerzés lehetőségét kizáró törvényi feltételei vannak. A kellően részletes tájékoztatásnak arra is ki kellett volna térnie, hogy az elektronikus árverési felület elérésének akadályozottsága esetén a panaszos meghatalmazott útján is árverezhet.*

A tájékoztatás hiányossága az ügy körülményeit, a végrehajtói iroda eljárás során tanúsított együttműködési szándékát tekintve egyértelműen az idegen nyelven folytatott kommunikációból adódó nehézségekre volt visszavezethető, amit az is igazol, hogy a panaszosnak megküldött korábbi tájékoztatás hiányosságait a végrehajtó a panaszos ügyvédjének megküldött magyar nyelvű tájékoztatásában pótolta.

*Mindezek alapján megállapítom, hogy a végrehajtói iroda által a panaszos részére angol nyelven kiadott, szűkszavú, hiányos tartalmú tájékoztatás nem segítette megfelelően a panaszos eljárási jogainak érvényesülését. Tekintettel azonban arra, hogy az angol nyelvű tájékoztatás hiányosságait a végrehajtói iroda a panaszos ügyvédjének adott magyar nyelvű tájékoztatásában pótolta, és ezzel a tisztességes eljáráshoz való joggal összefüggésben felmerülő sérelmet orvosolta, a konkrét ügyben ezzel kapcsolatosan külön intézkedés megtételét nem tartom szükségesnek.*

Az üggyel összefüggésben a tisztességes eljáráshoz való jog teljes körű érvényesülésének biztosítása céljából indokoltnak tartottam a Kar megkeresését abban a kérdésben, hogy a külföldi állampolgárságú, csak idegen nyelven beszélő felekkel, egyéb érdekeltekkel való kommunikáció során, milyen módon és eszközökkel tudják segíteni az önálló bírósági végrehajtók munkáját. *Tájékoztatásában a Kar hivatalvezetője közölte, hogy megkeresésemet követően megkezdték a hivatali weboldal, az azon lévő jogszabálykivonatok, formanyomtatványok, űrlapok, tájékoztatók, végrehajtói elérhetőségek angol nyelvre fordítását. A honlapon rajta lesznek angolul a leggyakoribb kérdések és az azokra adott válaszok is.*

*Minderre figyelemmel eljárásomat az Ajbt. rendelkezései szerint intézkedés nélkül zárom. Tekintettel azonban arra, hogy az eljárás nyelve magyar és annak idegen nyelvre fordítása speciális szaknyelv ismeretét is igényelheti, megfontolandónak tartom – elfogadva és elismerve a Kar weboldal angolra fordítása érdekében tett intézkedéseit –, hogy a Kar tekintse át és fontolja meg annak szükségességét, hogy a honlapján az eljárással összefüggésben megbízható tolmácsok elérhetőségéről is tájékoztatást adjon. Indokolt lehet még esetleg – figyelemmel a végrehajtók által befizetett tagdíjakra – olyan szervezeti egység létrehozása is, amely szükség esetén lefordítja a végrehajtók által a jogi képviselő nélkül eljáró, kizárólag idegen nyelven kommunikáló felek, egyéb érdekeltek részére megküldeni kívánt iratokat.*

*Jelentésemet tájékoztató jelleggel megküldöm a Vht. valamint az Szth. törvény hatálya alá tartozó szervezetek és személyek tevékenységének felügyeletét ellátó Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága elnökének is.*

Budapest, 2023. az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Kozma Ákos