



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.VII.37.546/2025/6.

A tanács tagjai: Dr. Varga Zs. András a tanács elnöke

Dr. Remes Gábor előadó bíró

Dr. Sperka Kálmán bíró

Dr. Szilas Judit bíró

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

A felperes: felperes1

(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Tarczay Áron ügyvéd

(cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Révész Zoltán kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt1

(cím4)

A per tárgya: földárverés ügyében hozott FM/66/1/2024., FM/66/2/2024., FM/66/3/2024. és FM/66/4/2024. számú határozatok, mint közigazgatási cselekmények jogszerűségének

vizsgálata

A felülvizsgálati kérelemmel

támadott határozat:

a Budapest Környéki Törvényszék

101.K.701.294/2024/20. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

az alperes (23. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 101.K.701.294/2024/20. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes tulajdonában áll több települési, zártkert megnevezésű földrészlet, amelyekre végrehajtási jogot jegyeztek be, és amelyeknek a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 1. § (1) bekezdése alapján történő értékesítése érdekében a Végrehajtó (a továbbiakban: végrehajtó) az alperes mezőgazdasági igazgatási szervet megkereste. A 0262.V.2423/2011/172. számú megkereséssel érintett, a felperes kizárólagos tulajdonát képező települési, hrsz1 helyrajzi számú ingatlan becsértékét a végrehajtó 373.200 forintban, a legalacsonyabb vételi ajánlat összegét 186.600 forintban határozta meg.

[2] Az alperes 2024. június 11-ére árverést tűzött ki, az árverési hirdetményt 2024. április 9-én tette közzé. Az árverésen a felperes úgy nyilatkozott, hogy végrehajtási kifogást terjesztett elő a végrehajtónál, a Szentendrei Járásbíróságnak címezve a beadványát, és azt a

Szentendrei Járásbíróságnak, a Budapest Környéki Törvényszéknek és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának is megküldte azonnali jogvédelmet és a végrehajtás felfüggesztését kérve, de egyik szervtől sem kapott választ. Azt kifogásolta, hogy a végrehajtó elmulasztotta közölni vele az ingatlan becsértékét, ezért az alperes által közzétett árverési hirdetményből szerzett értesülését követően került abba a helyzetbe, hogy elmulasztást és a becsértéket is sérelmezze.

[3] Az alperes a PE/FM/00556-5/2024. számú árverési jegyzőkönyvbe foglaltan négy – keresettel támadott – határozatot hozott: az FM/66/1/2024. számú határozatában rögzítette a három legmagasabb vételi ajánlatot, az FM/66/2/2024. számú határozatában megállapította, hogy az ingatlanért felajánlott legmagasabb vételi ajánlat összege 550.000 forint volt; az FM/66/3/2024. számú határozatban felvette az árverési vevő – az alperesi érdekelt – adatait, az FM/66/4/2024. számú határozat pedig az árverés eredményét tartalmazza, vagyis, hogy az ingatlan tulajdonjogát az érdekelt szerezte meg árverési vétel jogcímén.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[4] A felperes keresetében az alperes árverési jegyzőkönyvbe foglalt határozatainak megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Lényegében azzal érvelt, hogy a becsérték közlésének elmulasztása és a becsérték meghatározása miatt végrehajtási kifogással élt, a végrehajtás alapjául szolgáló követelés kapcsán pedig perújítási kérelmeket terjesztett elő. A keresetleveléhez csatolta a 2024. április 30-én kelt, a végrehajtón keresztül a Szentendrei Járásbírósághoz címzett végrehajtási kifogását, valamint a Szentendrei Járásbíróság által a perújítás megengedhetőségének vizsgálata során kiadott hiánypótlási felhívásokat. Sérelmezte, hogy az alperes az árverést annak ellenére folytatta le, hogy a beadványait bemutatta. A Korm. r. 14. § (1)-(4) bekezdéseire hivatkozva kifejtette, hogy az alperes az árverés megtartásának akadályáról értesült, ezért az eljárás megszüntetésének vagy felfüggesztésének lett volna helye. Immár jogi képviselővel eljárva az első tárgyaláson arra is hivatkozott, hogy az alperes megsértette az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségét is.

[5] Az alperes védekezése a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint az árverés a jogszabályoknak megfelelően történt. Az árverés megtartásának akadályáról szóló végrehajtói értesítésnek legkésőbb az árverés megkezdéséig, illetve az árverés lefolytatása során, de még az árverési vevő személyét megállapító döntés meghozatala előtt meg kell érkeznie. Hangoztatta, hogy csak határidőben érkezett végrehajtói értesítésre függesztheti fel vagy szüntetheti meg az árverési eljárást, ilyen értesítést azonban nem kapott.

[6] Az alperesi érdekelt az alpereshez csatlakozva szintén a kereset elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság a 2025. április 29-én kelt és jogerős ítéletével az alperes árverési jegyzőkönyvbe foglalt határozatait megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 92. § (1) bekezdés b) pontjára alapítottan.

[8] Ítéletének indokolásában felhívta a Korm. r. 14. § (1) bekezdését, valamint a Kúriának a mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatott földárverési eljárásban hozott döntés ellen igénybevehető jogorvoslatról szóló 3/2023. Jogegységi határozatának 2. pontját. Rámutatott, hogy a felperes az árverésen bejelentette és – előadása szerint – a végrehajtó érkeztető bélyegzőjével ellátott okirattal hitelt érdemlően igazolta a végrehajtási kifogás előterjesztését, ezért a kérelmét az alperesnek figyelembe kellett volna vennie. Kifejtette, hogy amennyiben az alperes által is ismert árverési akadály áll fenn, az alperes nincs elzárva attól, hogy a Korm. r. 14. § (4) bekezdése alapján a végrehajtó értesítéséig felfüggeszse az eljárását. Az Ákr. 2. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt, az ügyféllel való együttműködés és a jóhiszeműség követelményeiből eredő tisztességes eljárás elve alapján az alperesnek meg kellett volna keresnie a végrehajtót, mivel arra a Korm. r. 14. § (2) bekezdése az árverési eljárásban is lehetőséget biztosít. A végrehajtó nyilatkozatának beszerzését követően érdemben döntenie kellett volna a felfüggesztés iránti kérelemről. Jogértelmezése szerint a végrehajtó mulasztása esetén maga az adós is jelezheti az árverés megtartásának akadályát, ezért a felperes által előterjesztett kifogásokat az alperesnek rögzítenie és vizsgálnia kellett volna. Megállapította, hogy az alperes megsértette az Ákr. 81. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét, mert a felperes által előadottakat nem, illetve nem kellő részletességgel rögzítette, nem tájékoztatta a felperest a jogairól, nem adta indokát annak, hogy a nyilatkozatának milyen okból nem volt jelentősége az árverés lefolytatása szempontjából, a keresettel támadott határozatok nem tartalmazták a mérlegelés és a döntés indokait, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást.

[9] A megismételt eljárásra nézve meghagyta, hogy ha a felperes fenntartja az eljárás felfüggesztése és megszüntetése iránti kérelmeit, azokról az alperesnek az Ákr. alapján döntenie kell. Rögzítenie kell és meg kell vizsgálnia a felperes által előterjesztett kifogásokat akkor is, ha a végrehajtó azokról nem értesítette. Döntését megfelelően indokolnia kell. Amennyiben a végrehajtó jogszabálysértő intézkedése miatt a felperes kifogást nyújtott be, figyelembe kell venni a polgári bíróság nemperes eljárásban hozott döntését.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[10] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint elvi jelentőségű jogkérdés, hogy az árverés megtartásának akadályáról szóló értesítés végrehajtó általi elmulasztása esetén az árverés megtartható-e, és utalt arra, hogy ebben a kérdésben ellentétes alsóbb fokú bírósági gyakorlat is ismert. E tekintetben az elsőfokú bíróság 106.K.702.309/2023/10. számú határozatára hivatkozott. Előadta, hogy a Korm. r. 14. § (1)-(2) és (4) bekezdései egyértelműen meghatározzák, ki jogosult megállapítani az árverés megtartásának akadályát: az ügy ura a megkereső, az önálló bírósági végrehajtó. A mezőgazdasági igazgatási szerv kizárólag a végrehajtó értesítése alapján szüntetheti meg, vagy függesztheti fel az árverési eljárást. Az Ákr. eljárás felfüggesztésére vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatók, mert a Korm. r. mint speciális szabály kifejezett előírásokat tartalmaz az árverés megtartásának akadályairól, és az akadály fennállása esetén a követendő eljárásról. A 3/2023. Jogegységi határozat alapján nem kétséges, hogy a

földárverési eljárás nem tartozik a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) hatálya alá, az eljárás és a hozott döntések jogszerűsége közigazgatási perben vitatható. Ugyanakkor a termőföld árverés egy eljárási cselekmény a bírósági végrehajtáson belül, így az árverési jegyzőkönyvvel szembeni követelmény elsősorban az, hogy pontosan rögzítse a Korm. r.-ben előírtakat, így különösen az eljárás résztvevőinek adatait, az eljárás menetét, a tulajdonjog megszerzésének tényét. Mindezekből adódóan a hatóságtól nem várható el olyan részletes határozati indokolás, mint egy tipikus hatósági eljárás során, a jegyzőkönyv adatai a határozatot önmagukban indokolják. Ha a perbeli ügyben az indokolási kötelezettséget illetően történt is jogszabálysértés, az formális, nem hatott ki az ügy érdemére.

[11] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Megerősítette az alperes indokolási kötelezettségének megsértésével kapcsolatos perbeli álláspontját, kiemelve, hogy annak teljesítése a tisztességes eljáráshoz való jog egyik alapvető garanciális eleme.

[12] Az alperesi érdekelt csatlakozó felülvizsgálati kérelmet, felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdésének alkalmazásával befogadta, mert annak a) pont aa) alpontja alapján – az alperes által előadottakra figyelemmel – a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott bírói gyakorlat érdemi vizsgálata volt indokolt.

[14] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között – a megjelölt jogszabálysértések mentén – vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúriának a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján kellett döntenie. A Kúria az érdemi elbírálás eredményeként megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem – az alábbiak szerint – alapos.

[15] A Kúria azonos felek között, lényegében azonos ténybeli és jogi alapon indult felülvizsgálati ügyben időközben állást foglalt a Kfv.V.37.545/2025/5. számú végzésében. Az e végzésben írt jogértelmezést a Kúria ítélező tanácsa a perbeli ügyre nézve is irányadónak tekintette, attól eltérni nem kívánt.

[16] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges releváns tényeket nem tárta fel megfelelően, a hiányosan megállapított tényállásból levont jogi következtetése pedig téves volt.

[17] Kétségtelen, hogy az ingatlan becsértéke adóssal való közlésének bizonyított elmaradása az árverés útján való értékesítés akadályát képezi, mert a becsértékkal szemben önálló végrehajtási kifogás terjeszthető elő, és csak a becsérték jogszerű megállapítását követően van helye az árverés kitűzésének. A Vht. 140. § (1)-(2) bekezdései szerint az ingatlan értékesítése előtt becsértéket kell megállapítani, amelyet végrehajtó közöl a felekkel (a végrehajtást kérővel, az adóssal); a (7) bekezdés értelmében a becsérték végrehajtási kifogásban sérelmezhető, amelyről a bíróság dönt. Az árverési akadály végrehajtói közlésének elmaradása miatt ugyancsak végrehajtási kifogás terjeszthető elő a Vht. 217. § (1)

bekezdése alapján. A mezőgazdasági igazgatási szerv árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntései ellen indított közigazgatási perben ilyen esetben azt kell tisztázni, hogy bizonyított-e az árverés akadálya, és igazolt-e a végrehajtó árverés megtartása akadályáról szóló értesítésének elmaradása, mert ez vezethet a Korm. r. 14. § (1) bekezdése megsértésének megállapításához és jogi következményeinek levonásához.

[18] A jelen ügyben nem volt vitás a felek között, hogy a végrehajtó részéről nem érkezett értesítés az esetleges árverési akadályról az árverés lefolytatásáig, ilyen akadályközlés hiányában az alperes nem szüntette meg és nem függesztette fel a végrehajtási eljárást, hanem lefolytatta az árverést. Ugyanakkor a perben nem állt rendelkezésre „*a végrehajtó érkeztető bélyegzőjével ellátott*” végrehajtási kifogás, az a jogerős ítélet indokolásának [38] bekezdésében foglaltak szerint is csak a felperes előadása volt.

[19] Az elsőfokú bíróság a Korm. r. 14. §-át és a 3/2023. Jogegységi határozat 2. pontját helytállóan hívta fel, azonban a Korm. r.-t tévesen értelmezte és nem volt tekintettel a Jogegységi határozat 3. pontjára és indokolására. A 3/2023. Jogegységi határozat 3. pontja szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv árverési eljárásának – így különösen az árverés kitűzése, az árverési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés lefolytatása és az árverési jegyzőkönyvben foglalt döntések – jogszerűsége közigazgatási perben vitatható; a közigazgatási perben kell levonni annak jogi következményeit is, ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását. A Jogegységi határozat indokolásának [61]-[62] bekezdései rámutatnak egyrészt, hogy a közigazgatási bíróság nem dönthet olyan kérdésben, amely a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik, így nem foglalhat állást arról, hogy az adós a tartozását megfizette-e, és ezért vagy más egyéb okból fennállnak-e, vagy sem a föld árverésének feltételei, illetve, hogy ezekre figyelemmel a Korm. r. 14. § (1) bekezdését megsértve mulasztott-e a végrehajtó. Másrészt kiemelik, hogy a közigazgatási perben a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának jogszerűsége vizsgálható, amely azonban jogsértő lehet akkor is, ha ő maga nem hibázott.

[20] A perbeli esetben az árverés akadályaként ugyan nem a tartozás megfizetése, hanem a becsérték felperessel – az adóssal – való közlésének elmaradása, a becsérték jogszerű megállapításának elmulasztása merült fel, azonban erre vonatkozóan csak a felperes előadása állt rendelkezésre, nem volt bizonyított az ezzel kapcsolatos végrehajtási kifogás végrehajtóhoz való benyújtása, és hogy a végrehajtást foganatosító bíróság milyen döntést hozott. Annak tisztázására és igazolására sem került sor, hogy az árverés megtartásának akadályáról szóló értesítés végrehajtó általi elmulasztása miatt a felperes élt-e végrehajtási kifogással, és hogy a végrehajtást foganatosító bíróság milyen döntést hozott.

[21] Kiemeli a Kúria: amennyiben a felperes azt állítja, hogy az ingatlan becsértékét a végrehajtó vele nem közölte, és emiatt végrehajtási kifogással élt, a mezőgazdasági igazgatási szerv árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntései ellen indított közigazgatási perben eljáró bíróságnak tisztáznia kell, hogy a végrehajtási kifogás előterjesztése, elbírálása ténylegesen megtörtént-e. Ha a végrehajtó elmulasztja értesíteni a föld árverezése érdekében általa megkeresett mezőgazdasági igazgatási szervet arról, hogy nem állnak fenn az árverés feltételei, akkor az arra jogosult végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtó jogsértő mulasztása ellen. A közigazgatási perben vonható le annak a jogi következménye, ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását.

[22] Az elsőfokú bíróság tévesen róta az alperes terhére az Ákr. 81. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség megsértését. A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében arra helytállóan hivatkozott, hogy a hatóság indokolási kötelezettségének teljesítése a tisztességes eljáráshoz való jog egyik alapvető garanciális eleme, azonban nem parttalan: az árverési

jegyzőkönyv, valamint az árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntések releváns tartalmát a Korm. r. határozza meg, a végrehajtási kifogásban foglaltak értékelése, elbírálása pedig nem tartozik ide, mert az nem az alperes, hanem a végrehajtást foganatosító bíróság hatásköre.

[23] Az elsőfokú bíróság az alperes indokolási kötelezettsége megsértésének megállapítása mellett – anélkül, hogy a perben tisztázta volna, hogy a becsértékkal és a végrehajtó értesítésének elmaradásával kapcsolatban a felperes ténylegesen élt-e végrehajtási kifogásokkal, illetve, hogy a végrehajtást foganatosító bíróság ezekről a kifogásokról döntött-e, és ha igen, miként – a végrehajtó mulasztását lényegében maga megállapította és levonta annak jogi következményeit, miközben a végrehajtó jogsértő intézkedésének vagy mulasztásának megállapítása a már kifejtettek szerint a végrehajtást foganatosító bíróság hatáskörébe tartozik. A Vht. szerint a végrehajtó intézkedése ellen bármilyen címen előterjesztett megtámadást végrehajtási kifogásnak kell tekinteni, és a törvény mind a kifogás előterjesztésére, mind annak elintézésre, elbírálására szoros határidőket állapít meg (Vht. 217-217/A. §§). Csak a végrehajtó bizonyított jogsértő intézkedésének vagy mulasztásának a jogi következményeit vonhatja le a közigazgatási perben eljáró bíróság, ez esetben kerülhet sor a Korm. r. 14. § (1) bekezdése megsértésének megállapítására és orvoslása mikéntjének meghatározására.

[24] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a releváns tények tisztázása nélkül, idő előtt, a végrehajtást foganatosító bíróság hatáskörébe tartozó kérdésben döntött, amikor levonta a végrehajtó mulasztásának jogi következményeit.

[25] Minderre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[26] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a Kúria jelen végzésében foglaltak figyelembe vételével kell döntenie a felperes keresetéről. A releváns tények tisztázását követően, az esetleges polgári nemperes eljárás, a végrehajtást foganatosító bíróság döntésének eredményére tekintettel juthat arra a következtetésre, hogy az alperes mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása, döntése törvénysértő volt.

A döntés elvi tartalma

[27] *Amennyiben a felperes azt állítja, hogy az ingatlan becsértékét a végrehajtó vele nem közölte, és emiatt végrehajtási kifogással élt, a mezőgazdasági igazgatási szerv árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntései ellen indított közigazgatási perben eljáró bíróságnak tisztáznia kell, hogy a végrehajtási kifogás előterjesztése, elbírálása ténylegesen megtörtént-e. Ha a végrehajtó elmulasztja értesíteni a föld árverezése érdekében általa megkeresett mezőgazdasági igazgatási szervet arról, hogy nem állnak fenn az árverés feltételei, akkor az arra jogosult végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtó jogsértő mulasztása ellen. A közigazgatási perben vonható le annak a jogi következménye, ha a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtási kifogás alapján megállapította a végrehajtó jogsértő mulasztását.*

Záró rész

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján – tárgyalás tartása iránti kérelem hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[29] A Kúriának a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán irányadó 110. § (3) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek összegét megállapítania nem kellett, mert a perköltségét sem a felperes, sem az alperes nem számította fel a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 81. § (1) és (2) bekezdése szerint: az óradíjra alapított – a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeleten alapuló és nem a 2025. február 8-tól hatályos, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet alapján előterjesztett – perköltség-igényük kapcsán nem nyilatkoztak a figyelembe vehető óraszámról. Az alperesi érdekeltnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem keletkezett.

[30] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2026. január 13.

Dr. Varga Zs. András s. k.

a tanács elnöke

Dr. Remes Gábor s. k.

előadó bíró

Dr. Sperka Kálmán s. k.

bíró

Dr. Szilas Judit s. k.

bíró

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő