A MA HATÁLYOS VÉGREHAJTÁSI TÖRVÉNY FEJLŐDÉSÉNEK FOLYAMATA A BIRTOKBA ADÁS VONATKOZÁSÁBAN, VALAMINT AZ ELEKTRONIKUS ÁRVERÉSI RENDSZER FEJLŐDÉSE MAGYARORSZÁGON

SŐRÉNÉ BATKA ESZTER[1]

Absztrakt

A jelen tanulmány a magyarországi bírósági végrehajtási eljárás, különösen az ingatlanok birtokba adása és az elektronikus árverési rendszer (EÁR) fejlődését vizsgálja. Történeti áttekintést nyújt a végrehajtás intézményéről, bemutatva annak útját az önsegélytől az állami monopóliumon alapuló, önálló jogágként funkcionáló modern rendszerekig. Kiemelten foglalkozik a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény birtokba adásra vonatkozó szabályainak változásaival. Rámutat arra, hogy a kezdeti, pusztán a kulcsok átadását jelentő „jelképes" birtokba adást lehetővé tevő szabályozás hogyan finomodott a 2001-es és 2012-es jogszabály-módosítások révén, amelyek a társadalmi szolidaritás jegyében nagyobb védelmet és kedvezményeket biztosítanak a kötelezetteknek. A dolgozat bemutatja az ingatlanárverést mint a végrehajtás legszigorúbb vagyoni kényszerintézkedését, amelynek érvényesülése a jogállamiság alapvető alkotmányos érdeke. Ezen felül részletezi a 2008-ban bevezetett, kezdetben a szóbeli ajánlattétellel kiegészített „hibrid" formában, majd a 2012-es módosítást követően kizárólagosan online működő EÁR kialakulását. Az elektronikus rendszer bevezetése jelentősen növelte a hatékonyságot és az átláthatóságot, mérsékelte a korrupciós kockázatokat, és a szélesebb licitálói kör bevonásával elősegíti a vagyontárgyak piaci áron történő értékesítését.

Kulcsszavak: bírósági végrehajtás, birtokba adás, ingatlanárverés, elektronikus árverési rendszer (EÁR), vagyoni kényszer, jogfejlődés

A társadalmi béke biztosítása és a konfliktusok feloldása az állam klasszikus feladatköre, amelynek érvényre juttatása érdekében létrehozta a jogrendszert és az azt alkalmazó igazságszolgáltatási apparátust. A jogi normákon alapuló, formailag kifogástalan döntések meghozatala azonban önmagában nem garantálja e funkció maradéktalan betöltését. Az igazságszolgáltatás társadalmi rendeltetése kizárólag akkor teljesedik be, ha a bíróságok és a törvény által feljogosított egyéb szervek határozatai a mindennapi gyakorlatban is realizálódnak, szükség esetén állami kényszer útján. Az állami vitarendezés végső aktusa, a jogérvényesítési folyamat „záróköve" tehát maga a végrehajtási eljárás. Jóllehet a jelenlegi bírósági végrehajtási rendszer számos tekintetben eredményesen funkcionál, a folyamatos finomítás és reformigény mindmáig indokolt. A végrehajtás hatékonysága fundamentális kérdés, hiszen az eredménytelen jogérvényesítés végső soron az egész jogrendszer tekintélyét és az igazságszolgáltatás létjogosultságát ásná alá. Ezért elengedhetetlen a bírósági végrehajtás szabályainak és gyakorlatának folyamatos jobbítása, a

[1] Sőréné Batka Eszter, PhD-hallgató, Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Doktori Iskola; e-mail: s.batka.vh@gmail.com; ORCID: 0009-0005-1210-7918

különféle elvárásoknak való megfeleltetése. (Kapa, 2000) Szeretnék utalni egy sokak által idézett gondolatra, amelyet Frank Ignác fogalmazott meg 1846-ban, és ami a bírósági végrehajtás folyamatos fejlesztésének "iránytűje" is lehetne: "Hiában volna törvényszéket tartani, ha az ítélet végrehajtása nem következne." (Frank, 1846, 277. o.)

A bírósági végrehajtás transzparenciája és eredményessége tehát megkerülhetetlen, hiszen a kikényszeríthetetlen határozatok felszaporodása magának a jogállami berendezkedésnek és a normakövetés társadalmi értelmének a megkérdőjelezéséhez vezetne.

Az állami kényszeren alapuló vagyoni végrehajtás általánossá válása elkerülhetetlenül magával hozta a legértékesebb vagyontárgyak transzparens készpénzzé tételének igényét. Ezen az úton a legjelentősebb garanciális és gazdasági súllyal az ingatlanok elvonása bírt. Az ingatlanvégrehajtás, és ezen belül a nyilvános árverés dogmatikájának fejlődése így szorosan együtt mozgott a társadalmi berendezkedés, a hitelezői igények és az állami hatalomgyakorlás átalakulásával. Magyarország vonatkozásában ezen intézmények jogszabályi szintű kristályosodása nem egyetlen jogalkotói aktus, hanem egy hosszabb organikus folyamat eredménye volt. Az ingatlanok elleni végrehajtás mai formáinak kialakulásához, a következő főbb társadalmi és gazdasági változások vezettek.

Az önsegélytől az állami hatalomgyakorlásig

Az emberiség történetének kezdetén a jogérvényesítés eszköze a magánbosszú és az önsegély volt, ahol a sértett maga próbált érvényt szerezni igazának. A civilizált társadalmak és a központi hatalom kialakulásával jelent meg az igény egy független, erőszak-monopóliummal rendelkező állami szervezetre (Weber, 1987), amely biztosítja a jog érvényesítését és az ítéletek végrehajtását. (Szalma, 2008, 82. o.)

A fejlődés egyik legfontosabb mérföldköve a személyi végrehajtástól való elmozdulás volt.

- Az ókori jogrendszerekben (például a korai római jogban) az adóst még rabszolgaságba vethették vagy kivégezhették tartozásai miatt.

- A társadalmi szemléletmód humanizálódása és gazdasági szempontok (a vagyoni felelősség hatékonysága) vezettek oda, hogy a hangsúly az adós személyéről a vagyonára helyeződött át. Rómában a *lex Poetelia Papiria* (i.e. 326) már megtiltotta az adós halálra ítélését vagy rabszolgaságba vetését, előtérbe helyezve a vagyoni végrehajtást. (Livius, 2018, 72. o.)

A középkorban a városok fejlődése és a kereskedelem fellendülése tette szükségessé a hatékonyabb, írott szabályokon alapuló végrehajtási eljárásokat. Ebben a környezetben alakultak ki a bírósági végrehajtók, és vált jellemzővé a vagyontárgyak – köztük az ingatlanok – lefoglalása és értékesítése a hitelezői követelések kielégítésére.

Az ingatlanvégrehajtás modern formájának alapfeltétele a közhiteles nyilvántartások kialakulása volt. A telekkönyv megalkotása révén az ingatlanokra bejegyzett terhek nyomon követhetővé váltak. Ez a „forradalmi új rendelkezés” tette lehetővé, hogy az ingatlanok árverezése és birtokba adása a mai szabályozáshoz hasonló formában valósulhasson meg. A telekkönyv mint jogintézmény a magyar jogfejlődés meghatározó elemévé vált a 19. század második felében. (Papik, 20256)

A modern jogrendszerekben az árverés a bírósági határozatok tiszteletben tartásának és a jogbiztonságnak az eszköze. Az Alkotmánybíróság megállapítása szerint a jogerős döntések – akár kényszer útján történő – végrehajtása alkotmányos érdek, mert a gyenge végrehajtási rendszer a jogállamiság sérelméhez és a jogtudat romlásához vezetne. (46/1991.(IX.10.) AB határozat)

A legújabb kori változások során a hatékonyság mellett megjelent a társadalmi szolidaritás és az adósvédelem igénye is. Ez a szemléletmód hívta életre az olyan modern megoldásokat, mint az elektronikus árverési rendszer (EÁR), amely az átláthatóság növelésével mérsékli a korrupciót és segíti a vagyontárgyak reális piaci áron történő értékesítését, csökkentve ezzel az adós veszteségeit.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény a mai végrehajtási törvényünk, mely a birtokba adás, illetőleg a kilakoltatás tekintetében is jelentős változásokon ment keresztül.

A törvény hatályba lépésekor mindössze annyiról rendelkezett, hogy ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek. (1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról 154. §. 1994. V. 1-től hatályos változata)

A végrehajtó a vételár maradéktalan megfizetését és az árverés megtörténtét követő harminc nap elteltével intézkedik arról, hogy az árverési vevő az ingatlant ténylegesen is megszerezze, azaz birtokba léphessen. Problémát jelentett ugyanakkor, és nem is volt rá konkrét szabályozás, hogy mi a helyzet akkor, ha az árverés lefolytatását követően végrehajtási kifogást nyújtanak be a végrehajtási cselekmény ellen. A végrehajtási kifogás ugyanis nem jelentett halasztó hatályt az árverés megtartása tekintetében, ugyanakkor a lefolytatott árverés ellen tizenöt napon belül kifogással lehetett élni – pont úgy, mint ma – ami annak eredményes elbírálása esetén az árverés megsemmisítését is eredményezhette.

A jogszabály ugyan nem írta elő, hogy az eljáró végrehajtó köteles a tényleges birtokba adásra, azaz, hogy a birtokba adásra előírt határidőben kötelezően meg kell jelennie az árverésen értékesített ingatlan helyszínén, ennek megfelelően ténylegesen elegendő, ha „jelképesen" történik meg a birtokba adás, azaz átadja az ingatlan kulcsait az új tulajdonosnak.

A jogszabály azonban annak lehetőségét sem zárta ki, hogy a végrehajtó helyszínen történő megjelenéséhez az új tulajdonos ragaszkodjon. Amennyiben az árverési vevő kérte az eljáró végrehajtótól a helyszínen történő tényleges átadást, a végrehajtó attól nem zárkózhatott el, és a megjelölt időpontban a birtokba adás céljából az ingatlanon meg kellett jelennie.

A fenti eljárás indokoltságát a gyakorlat sok esetben igazolta akkor is és ma is, mivel elég gyakori az olyan eset, hogy az adós nem hajlandó önkéntesen az ingatlan elhagyására, így a birtokba adáshoz további kényszereszközök (rendőri segítség, az ingatlanban lévő ingóságok elszállíttatása stb.) szükségesek. Ezek azonban általában még tovább tolták a birtokba adás időpontját, mivel ilyen esetekben az árverési vevőnek kellett biztosítania átmenetileg egy olyan helyiséget, ahol az ingóságokat tárolják vagy elszállítják, továbbá neki kellett a rakodómunkásokról és a teherszállító eszközről is gondoskodnia. Az eljárás maga jelentős terheket jelentett a vevőnek, de költségeit a végrehajtási eljárásban az önálló bírósági végrehajtó az ingatlan vételárából visszatartotta, és szükség esetén ebből fizette meg. (Lukács et al., 2021) Akkoriban az árverési vevő nem volt köteles az ingóságokat az ingatlanban őrizni, azokat el kellett szállítania, és meghatározott ideig tárolnia.

2001. szeptember 1-től változott a jogszabály, azaz már rendelkeztek arról az esetről, amikor az árverési jegyzőkönyv ellen jogorvoslattal élt valamelyik fél,

illetve, ha a vételár-különbözet megfizetésére a végrehajtó két hónap haladékot adott.[2]

2012. szeptember 1-től egy újabb módosító törvény (2011. évi CLXXX törvény 45. §.) lépett hatályba, mely a kötelezetteket még nagyobb „kedvezményben" részesítette.[3]A rendelkezés a mai napig hatályban van. Az ingatlan elhagyására vonatkozó szabályozás tekintetében további változás nem történt, azaz – amennyiben jogorvoslat, illetve fizetési haladék nem volt – kötelezettnek az ingatlan elhagyására az árveréstől számított 30 nap áll a rendelkezésre. (Vht. 154/A. § (1))

Mint láthatjuk, a végrehajtási eljárás sokáig a mai eljárástól teljesen különböző formában jelent meg. Kezdetben, mint fogalom, jelen sem volt, a későbbiek folyamán pedig a végrehajtás nem elkülönült törvény megalkotása révén érvényesült, hanem a polgári peres eljárások részeként került foganatosításra.

Polgári perjogunk első kodifikációja az 1868. évi LIV. törvénycikk volt, mely a végrehajtási eljárást is felölelte (IX. c.), az 1881. évi LIX. törvénycikk azonban célszerűségi okokból onnan kirekesztette, aminek következtében reformját egy külön törvényben, az 1881. évi LX. törvénycikkben hajtották végre. Régebben a pert és végrehajtást általában fogalmilag egybetartozóknak vélték, s innen van, hogy a törvényekben és az irodalomban a peres és végrehajtási eljárás mindig egymás mellett szerepelnek. Sőt még újabban sem szokás a két eljárást egymástól élesen elválasztani; így különösen a német törvényhozásban és irodalomban sem. Az 1877. évi német perrendtartás a végrehajtási eljárást is felöleli, s ezt fenntartja az 1898. évi reform is. Ezzel ellentétben az osztrák jog ugyanazon elvi alapon állt, mint a polgári perrendtartás; ahol is a peres és a végrehajtási eljárást külön törvényekben szabályozták. (Sárffy, 1942, 11. o.)

Hosszú út vezetett tehát a mai értelemben vett ingó-ingatlan vagyon kialakulásához, az ingatlan vagyon, továbbá az azzal összefüggő terhek bejegyzésének, annak közhiteles nyilvántartásának megalakulásához, az adatok dokumentálásához. A telekkönyv megalkotása révén az ingatlanokra bejegyzett terhek nyomon követhetővé váltak. Megalakult a mai földhivatali rendszerhez hasonló közhiteles nyilvántartás, mely alapját képezte a végrehajtási eljárások során kialakuló terhek ingatlanokhoz kapcsolódó bejegyzésének. Ettől a forradalmian új rendelkezéstől kezdve a törvényben elkülönült végrehajtási eljárás – melynek részét képezi az ingatlanok árverezése, továbbá annak eredményeképpen azok esetleges birtokba adása is – a mai szabályozáshoz hasonlóan megvalósulhatott.

Úgy vélem, az idők folyamán a végrehajtás folyamata jelentős változásokon ment keresztül. Egyre finomodott, egyre nagyobb lehetőségeket, „kedvezményeket" biztosítva a kötelezettek számára. Meglátásom alapján elmondható, hogy a végrehajtási eljárásokra – összehasonlítva a múltbéli intézkedésekkel – sokkal inkább

---

[2] A vételár-különbözet megfizetésére vonatkozó két hónapig terjedő halasztást is a 2000. évi CXXXVI. módosító törvény iktatta be, a vht. 154/A. §-al egyetemben, mely rendelkezés valamelyest az eddig fennálló anomáliát igyekezett orvosolni.

[3] „Ha az adós a kiköltözési kötelezettségének a 154/A. § (1) és (5) bekezdésben foglalt határidőben eleget tett, és az ingatlant kiürített állapotban, az árverési hirdetményben feltüntetett tartozékokkal együtt átadja az árverési vevőnek, az ingatlan kiürítését, de legkésőbb a kiköltözési határidő lejártát követő 8 napon belül előterjesztett kérelmére megilleti

a) az 5 millió forint alatti árverési vételár esetén annak 1%-ának,

b) 5 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 50 000 forint és az 5 millió forint feletti rész 0,5%-ának,

c) 10 millió Ft és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 75 000 forint és az a 10 millió forint feletti rész 0,25%-ának

megfelelő összeg." (Vht. 154/B. §)

jellemző a szolidaritáson alapuló rendelkezések növekvő jelenléte, mely szolidaritás napjainkban is meghatározó szerepet játszik a társadalom életében.

Ahhoz, hogy az előzőekben taglalt jogszabályi intézkedéseket megértsük, szükségesnek vélem, hogy magát az árverési rendszert is áttekintsük, hiszen a kilakoltatási eljárást megelőző végrehajtási cselekményről van szó, mely mintegy megelőzi a végső mozzanatot.

A végrehajtási eljárás, vagyis az állam által biztosított jogérvényesítés eszköze tehát az emberiség történetével párhuzamosan, a jogrend és a központi hatalom kialakulásával egyidejűleg jelent meg. Kezdetben a magánbosszú, önsegély volt a jellemző, ahol a sértett vagy családja maga próbálta meg érvényesíteni igazát. Azonban a civilizált társadalmak kialakulásával és a jogfejlődés előrehaladtával egyre inkább felismerésre került, hogy szükség van egy jogot érvényesítő, független és erőszakmonopóliummal rendelkező állami szervezetre.

Ősi jogrendszerek

Már a legkorábbi írásos jogforrásokban, mint például Hammurapi törvénykönyvében (kb. i.e. 1754) találunk utalásokat arra, hogy az állam beavatkozott a magánjogvitákba és biztosította az ítéletek végrehajtását. Ezek az eljárások azonban még kezdetlegesek voltak, és sokszor önkényes elemekkel együtt valósultak meg. (Scarciglia, 2015)

Római jog

A római jogrendszer jelentős lépéseket tett a végrehajtási eljárások formalizálása terén. Különbséget tettek a személyi végrehajtás (adós rabszolgasorba vetése, eladása, esetleg kivégzése) és a vagyoni végrehajtás között. A lex Poetelia Papiria (i.e. 326) jelentős enyhülést hozott a személyi végrehajtás terén, megtiltva az adós halálra ítélését és rabszolgaságba vetését tartozásai miatt, és inkább a vagyoni végrehajtást helyezte előtérbe. Később kialakult a pignus (zálog) és a missio in possessionem (birtokba bocsátás) intézménye, mint a vagyonra irányuló végrehajtás eszközei. (Mousourakis, 2015)

Az ókori végrehajtási eljárások jellemzője volt a végrehajtó személy (pl. lictor Rómában) viszonylagos önállósága, valamint a büntető és polgári végrehajtás közötti átjárhatóság. (de Bérier, 2024)

A feudális rendszerekben a végrehajtás az uralkodó, illetve a földesurak hatalmába tartozott. Az eljárások gyakran szóbeli megállapodásokon és szokásjogon alapultak, kevéssé voltak formalizáltak. (Goga, 2015) Az önsegély továbbra is elterjedt volt, de a feudális hierarchia biztosította a végrehajtás bizonyos szintű kikényszeríthetőségét.

A városok fejlődésével, valamint a kereskedelem fellendülésével egyre inkább szükségessé váltak a hatékonyabb, írott szabályokon alapuló végrehajtási eljárások. Kialakultak a városi bíróságok és megjelentek a bírósági végrehajtók, akik a polgári ügyekben eljárhattak. Jellemző volt a vagyonzárlat, az ingó és ingatlan vagyon lefoglalása és értékesítése. (Harries, 2001)

Az egyházi bíróságok is rendelkeztek saját végrehajtási mechanizmusokkal, főleg egyházi személyekkel és egyházi birtokokkal kapcsolatos ügyekben. (David-Brierley, 1978)

Fontos kiemelni, hogy a végrehajtás intézménye nemcsak a katolikus egyház jogrendjében, hanem a protestáns szabályozásban is megjelent. A katolikus egyházjogban a fegyelmi büntetések végrehajtandó szankciók voltak, amelyek

kihatással lehettek az egyházi tisztségre, a közösségben való részvételre és az egyházi javakhoz való hozzáférésre. A protestáns egyházi jogban pedig az ítéletek végrehajtása a gyülekezet feladata volt, s az ellenszegülés fegyelmi eszközökkel, végső soron az egyházi közösségből való kizárással volt szankcionálható. (Mikler, 1908, 245. o.)

A felvilágosodás eszméi és az államközpontú gondolkodás megerősödésével a végrehajtási eljárások egyre inkább az állammonopólium alá kerültek. A jogrendszerek kodifikációja (törvénykönyvek megalkotása) során a végrehajtási jog is önálló jogággá kezdett válni. (Allen-Barzel, 2011)

A 19. században számos európai országban megjelentek a polgári törvénykönyvek, amelyek a polgári jog mellett a végrehajtási jog alapvető elveit is rögzítették. A francia Code Napóleon (1804) és a német Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (1900) nagy hatást gyakoroltak az európai jogfejlődésre. (Mousourakis, 2017)

A 19. században a végrehajtási jog egyre inkább elvált a polgári perjogi eljárástól, önálló jogággá, sőt, önálló eljárásjoggá vált. Megjelentek a speciális végrehajtási törvények, amelyek részletesen szabályozták az eljárás menetét, a végrehajtók jogállását és hatáskörét. (Harries, 2001)

Kialakultak a modern végrehajtási jog alapelvei, mint például:
Végrehajthatósági feltételek: Csak jogerős és végrehajtható ítéletek, vagy egyéb végrehajtható okiratok alapján lehet végrehajtást indítani.

Arányosság elve: A végrehajtás során az adós jogait és érdekeit is figyelembe kell venni, és a végrehajtásnak arányosnak kell lennie a követeléssel.

Vagyonvédelem: Az adós létfenntartásához szükséges vagyonrészek mentesülnek a végrehajtás alól.

Tisztességes eljárás: Az adósnak joga van a tájékoztatáshoz, a jogorvoslathoz és a védekezéshez.

Professzionalizáció: A végrehajtási feladatok egyre inkább képzett szakemberekre (végrehajtókra) hárulnak. (Czenczer, 2007)

A végrehajtási rendszer kialakulása

A végrehajtási rendszer kialakulását a jogi és társadalmi változások, valamint a hatékonyságra való törekvés jellemezte.

1. Kezdeti formák (önsegély, magánbosszú): mint már említettük, a legkorábbi formák a magánszemélyek által gyakorolt önsegély és magánbosszú voltak. Ez azonban nem biztosított rendszert és kiszámíthatóságot. (Abdo, 2009)

2. A központi hatalom beavatkozása: az állam, illetve a központi hatalom megerősödésével fokozatosan átvette a jogérvényesítés monopóliumát. Ez a következő lépéseket jelentette:

    - bíráskodás: a vitás ügyek eldöntése bírói fórumokhoz került;

    - végrehajtó szervek létrehozása: külön személyek (pl. poroszlók, később végrehajtók) vagy testületek kaptak felhatalmazást az ítéletek kikényszerítésére. (Scarciglia, 2015)

3. A személyi végrehajtástól a vagyoni végrehajtásig: a fejlődés egyik legfontosabb iránya a személyi végrehajtástól (adós szabadságának korlátozása, rabszolgasorba vetése vagy testi büntetése) a vagyoni

végrehajtás felé való elmozdulás volt. Ez humánusabb és gazdaságosabb megoldást nyújtott. (Goga, 2015)

A végrehajtási jog önállósulása és kodifikációja

A 19-20. században a végrehajtási jog önálló jogággá vált, elválva a polgári jogtól és a polgári perjogi eljárástól.
Számos országban külön, részletes végrehajtási törvényeket alkottak (pl. Magyarországon az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról), amelyek szabályozzák:

- a végrehajtás alapjait (végrehajtható okiratok);
- a végrehajtási eljárás menetét (kérelem, végrehajtási lap kiállítása, lefoglalás, értékesítés);
- a végrehajtó jogállását, hatáskörét, felelősségét;
- az adós és a végrehajtást kérő jogait és kötelezettségeit;
- a jogorvoslati lehetőségeket.

A modern végrehajtási rendszerben számos szereplő vesz részt:

- Bíróság: a végrehajtás alapjául szolgáló ítéletet hozza, és bizonyos esetekben a végrehajtás felügyeletét látja el.
- Végrehajtó: a végrehajtási eljárás központi alakja, aki a jogszabályok szerint eljárva hajtja végre a bírósági döntést.
- Végrehajtást kérő: az a fél, akinek a javára a végrehajtás történik (hitelező).
- Adós: az a fél, akivel szemben a végrehajtás folyik (tartozó).
- Egyéb résztvevők: pl. adóhatóság (adósságok behajtásában), bankok (bankszámlák zárolása), rendőrség (végrehajtói intézkedés biztosítása).

A végrehajtási rendszerek típusai: Az egyes országokban különböző végrehajtási rendszerek alakultak ki:

- Állami végrehajtás: a végrehajtási feladatokat állami szervek (végrehajtók állami alkalmazottak) látják el.
- Önálló bírósági végrehajtás: a végrehajtók jogállása önálló.
- Magánvégrehajtás: a végrehajtási feladatokat magáncégek vagy magánszemélyek látják el, állami felügyelet mellett (pl. angolszász országok). (Roth, 2018)

Kihívások és jövőbeli irányok: a végrehajtási rendszerek folyamatosan fejlődnek és alkalmazkodnak a társadalmi és gazdasági változásokhoz. (Allen-Barzel, 2011)
Fontos kihívások és trendek:

- Hatékonyság és gyorsaság: a végrehajtás gyorsabbá és hatékonyabbá tétele.
- Elektronikus végrehajtás: az elektronikus kommunikáció és adatcsere bevezetése a végrehajtási eljárásokba.

- Nemzetközi együttműködés: a határon átnyúló végrehajtási ügyek kezelése.
- Adósvédelem: az adósok jogainak és érdekeinek fokozottabb védelme, különösen a fogyasztói hitelek és a túlzott eladósodás kezelése terén.
- Alternatív vitarendezési módszerek: a végrehajtási eljárások elkerülése alternatív vitarendezési módszerek (pl. mediáció) alkalmazásával. (Conser, 2011, 262. o.)
- Szociális dimenzió: A „gondoskodáspolitika" terminus nem szerepel explicit módon a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben, ugyanakkor a törvény 1. § (1) bekezdésében megfogalmazott cél – a szociális biztonság megteremtése és megőrzése – dogmatikailag olyan nyitott keret, amelybe az idők folyamán eltérő szemléleti irányok illeszkedhetnek. Míg az eredeti szabályozás a szociális ellátások állami felelősségvállalásának dominanciáját fejezte ki, a 2021. évi CXXII. törvény és a 2023. évi XX. törvény módosításai az egyéni és közösségi felelősség hangsúlyosabb szerepét emelték ki. Ez a fordulat a szakirodalomban a „gondoskodáspolitika" fogalmával írható le, amely a jóléti állam klasszikus modelljétől eltérően az állam szerepét részben háttérbe helyezve a családi, közösségi és önkéntes gondoskodási formákra, valamint az egyén tudatos részvételére épít. A gondoskodáspolitika tehát a szociális törvényben nem terminológiai szinten, hanem a normatív struktúra és a jogpolitikai hangsúlyok átrendeződésében érhető tetten. (Farkas, 2024, 8. o.) Mindennek megteremtéséhez egy újfajta szociális megközelítésre van szükség, mely alapja az egymásra figyelés, továbbá az, hogy a nehéz helyzetekben is képesek legyünk közösségként gondolkodni. (Birher, 2024, 19. o.)

Összességében elmondható, hogy a végrehajtási eljárások és rendszereik hosszú történelmi fejlődésen mentek keresztül, az önsegélytől az állami monopóliumon alapuló, professzionális és jogilag szabályozott eljárásokig. A cél mindig is a jogerős ítéletek érvényesítése és a jogbiztonság garantálása volt, miközben a modern rendszerek egyre nagyobb hangsúlyt fektetnek az arányosságra, az adósvédelemre és a hatékonyságra.

A modern rendszerekben a fentebb említett hatékonyság és arányosság iránti igény a 20. század végén és a 21. század elején egy új, technológiai paradigmaváltást követelt meg. Ahogy a jogérvényesítés egyre inkább a digitalizált, nagy adathalmazokat és transzparens nyilvántartásokat (valamint a papíralapú iratok mellett egyre hangsúlyosabb elektronikus adatbázisokat) kezelő megoldások felé mozdult el, nyilvánvalóvá vált, hogy a hagyományos, fizikai jelenlétet igénylő eljárási cselekmények már nem tudnak maradéktalanul megfelelni a felgyorsult gazdasági forgalom elvárásainak.

A vagyontárgyak – különösen az ingatlanok – végrehajtási értékesítése terén a hagyományos, „kalapácsos" árverések számos gyakorlati anomáliával küzdöttek. A fizikai helyszínhez kötöttségből fakadó korlátozott nyilvánosság, a helyi licitálói körök esetleges dominanciája vagy összejátszása, valamint az alacsony szintű transzparencia gyakran nyomott eladási árakat eredményezett. Ez a helyzet nemcsak a hitelezői követelések gyors és teljes körű megtérülését akadályozta, de súlyosan sértette az adósvédelem és az arányosság alapelveit is, hiszen az adós vagyona irreálisan alacsony áron cserélt gazdát.

Erre a kettős kihívásra – a nyilvánosság maximalizálására és a visszaélések kiszűrésére – nyújtott áttörést az informatika térnyerése a végrehajtási eljárásjogban. A jogalkotói felismerés, miszerint a technológia képes a jogbiztonság szolgálatába állni, elvezetett az elektronikus árverési rendszerek kialakulásához. Ez a digitális platform országos (sőt, határokon átnyúló) transzparenciát biztosítva tágította ki a potenciális vevők körét, objektivizálta az értékesítési folyamatot, és ezáltal szervesen illeszkedik a modern végrehajtási jog hatékonyságot, valamint a felek méltányos érdekeinek egyensúlyát garantáló történelmi ívébe.

Az elektronikus árverési rendszer kialakulása és jelentősége Magyarországon

Amint láthattuk, a végrehajtási rendszer jövőbeli fejlődését egyre inkább a hatékonyság, az átláthatóság és a társadalmi bizalom erősítésének igénye határozza meg. E tendenciák gyakorlati megvalósulásának egyik legjelentősebb eszköze az elektronikus árverési rendszer, amely a digitalizáció révén új dimenziót nyitott a végrehajtási eljárásokban. Az e-árverés nem csupán technikai újítás, hanem a jogérvényesítés jövőjének meghatározó eleme, amely közvetlenül reagál azokra a kihívásokra, amelyeket a hatékonyság növelése, a korrupciós kockázatok mérséklése és az állampolgárok jogbiztonság iránti igénye támaszt.

Az elektronikus árverési rendszer bevezetése nem csupán a végrehajtás technikai hatékonyságát szolgálja, hanem hozzájárul a szociális biztonság erősítéséhez is. Az átláthatóbb és nyomon követhetőbb folyamatok mérséklik a korrupciós kockázatokat, csökkentik az adósokat érő indokolatlan sérelmek lehetőségét, és biztosítják, hogy az eljárás minden résztvevője egyenlő eséllyel vehessen részt a jogérvényesítésben. Az online rendszer lehetőséget ad arra, hogy szélesebb körben jelenjenek meg licitálók, ami a vagyontárgyak reálisabb piaci értéken történő értékesítését segíti elő, ezáltal mérsékelve az adós veszteségeit és elősegítve a hitelező követelésének gyorsabb, hatékonyabb kielégítését. Mindez közvetve erősíti a társadalmi szolidaritás és a jogállamiság elvét, hiszen a végrehajtási eljárások igazságosabb és kiszámíthatóbb keretek között zajlanak, ami a társadalmi bizalom és a szociális biztonság alapfeltétele."[4]

Az ingatlanárverés egy eredeti szerzésmód, melyet a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) is nevesít. A Ptk. 5:41.§ alapján ugyanis „Aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos."

Az ingatlanárverés – mint az ingatlanvégrehajtás, valamint az egész végrehajtási eljárás záróköve – a bírósági végrehajtás során alkalmazott legsúlyosabb vagyoni kényszer.

[4] Az e-árverés bevezetése mellett más jogi és szakmai intézkedések is hozzájárulnak a szociális biztonság megerősítéséhez. Például a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (SZTFH) 2023-ban világosan kinyilvánította, hogy a végrehajtói tevékenységnek minden esetben jogszerűnek, szakszerűnek és empatikusnak kell lennie, és zéró toleranciát alkalmaznak a szabályszegésekkel szemben. Emellett a Habitat for Humanity Magyarország „Lakhatási Minimum" szakpolitikai háttéranyaga 2022-ben rámutat arra, hogy a lakhatási költségek, a bérlakások hozzáférhetősége és az adminisztratív átláthatóság mind kulcsfontosságú tényezők az adósságspirálban lévő háztartásoknál. Lakhatási Minimum Ezek az események együtt arról tanúskodnak, hogy az állami, civil és szakmai szereplők tudatosan dolgoznak azon, hogy a végrehajtás ne csak formálisan legyen jogszerű, hanem az adósok helyzetét is figyelembe vegye, ezáltal megerősítve a szociális biztonságot. (Habitat for Humanity Magyarország, 2022)

A bírósági végrehajtás során a jog érvényesülését biztosító állami kényszer jut érvényre, mely – különösképpen az ingatlanok árverése során – a jogsértő vagyona és személye ellen is irányulhat.

A jogsértés helyreállítása alapvetően társadalmi érdek, mely a végrehajtási eljárással intézményesen meg is valósul, ahogyan erre maga az Alkotmánybíróság is rámutatott:

> „a bírósági határozatok tiszteletben tartása, a jogerős bírósági döntések teljesítése – akár jogszerű kényszerítés árán is – a jogállamisággal kapcsolatos alkotmányos értékekhez tartozik. A végrehajtási eljárásban már nem a mindenkit megillető alkotmányos személyi jogokat kell elvont módon védeni, hanem az „ártatlanságában" a megelőző eljárás során megcáfolt jogsértővel szemben kell konkrét törvényes kényszerítő eszközöket alkalmazni. Ha ugyanis a végrehajtási rendszer gyenge és könnyen kijátszható, ez óhatatlanul a bírósági határozatok lebecsüléséhez, jogbizonytalansághoz, a jogtudat romlásához, a jogállamiság sérelméhez vezet. Az ilyen veszély leküzdése nyilvánvalóan mind állampolgári, mind társadalmi, mind pedig állami szempontból alkotmányos érdek." (46/1991.(IX.10.) AB határozat)

A bírósági végrehajtást mint vagyoni végrehajtást elsősorban a vagyoni kényszer jellemzi. Vagyoni kényszer alkalmazásával a végrehajtási eljárás során az adós vagyoni jogát korlátozzák, amely odáig vezethet, hogy a vagyona feletti rendelkezési joga, sőt a tulajdonjoga is megszűnhet. A vagyoni kényszer a végrehajtás során számos esetben megjelenhet, azonban akkor alkalmazható a legegyszerűbben, ha az adós végrehajtás alá vonni kívánt vagyoni joga olyan, hogy korlátozása nem teszi szükségessé az adós által gyakorolt tényleges használat, birtoklás stb. megváltoztatását, ha tehát ennek megfelelően nincs szükség helyszíni eljárásra, sem az adós jelenlétére vagy közreműködésére. A kényszer ilyenkor abban áll, hogy az adós a jövőben nem gyakorolhat olyan vagyoni jogot, amely őt a végrehajtás hiányában megilletné. A vagyoni kényszer, egyben az eljárás során elsőként alkalmazandó legegyszerűbb esete az, amikor a kötelezett munkabérét és egyéb járandóságát, vagy az adós bankszámláján lévő összeget, követelését, illetőleg kötelmi jellegű vagyoni jogát vonják végrehajtás alá. A vagyoni kényszer viszonylag súlyosabb, ha az adós ingósága kerül végrehajtás alá, mert a szankció realizálása során a jog más módon, mélyebben avatkozik be az adós jogviszonyaiba. Amikor a vagyoni kényszer ingatlanra irányul, a jogkövetkezmények az ingóvégrehajtás jogkövetkezményeire hasonlítanak. Eltérést okoz azonban, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok változása az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódik, valamint az ingatlan lefoglalása nem jelent terhelési és elidegenítési tilalmat, ellenben az ingóvagyonnal, mely elidegenítése bűncselekmény. Az eljárás során a fokozatosság elve mindenképpen szem előtt tartandó.[5]

A magyarországi végrehajtás kialakulása egyidős a Honfoglalással, valamint – a letelepedés következményeként – a magántulajdon kialakulásával. Ekkor azonban

[5] „Ha előre látható, hogy a követelést a munkabérre, illetőleg a pénzügyi intézménynél kezelt összegre vezetett végrehajtással nem lehet viszonylag rövidebb időn belül behajtani, az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható. A lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki". (Vht. 7. §. (2))

végrehajtásról még nem beszélhettünk. A tulajdon védelme gyakorlatilag az emberrel veleszületett jelenség, bár a kezdetek kezdetén inkább a fajfennmaradást, mint a tudatos tulajdon védelmét szolgálta. Lényegében elmondható, hogy a civilizált emberiséggel egyidős. Nem attól függ a végrehajtási „jog" léte (vagy éppen nemléte) az adott közösségben, hogy a világtörténelemben éppen mikor járunk, hanem sokkal inkább egy társadalmi szervezettségi minimumot szükséges elérni. (Domjánné Fehérvári, 2017)

Az ingatlanvégrehajtás nemcsak az elmúlt évtizedekben, de – mint azt az előző fejezetben is láthattuk – a kezdeti állapothoz képest is jelentős változáson ment keresztül.

Napjaink szabályozása alapján az árverés kérése kizárólag a végrehajtást kérő privilégiuma. Megjegyzem, korántsem hasznos ez a kizárólag végrehajtást kérőt illető mérlegelés, mivel számos esetben maga a kötelezett az, aki szeretne szabadulni a tartozásától, akár azon az áron is, hogy az ingatlana értékesítésre kerül. A jelenlegi szabályozás azonban ezt nem teszi lehetővé.

Kezdetben az árverések kizárólag helyszíni, hagyományos árverések voltak, tehát az árverési határnapon a kiküldött végrehajtó a helyszínen megjelenve, az előre kibocsátott árverési hirdetmény (árverési végzés) alapján járt el. (Márkus, 1906) Az elektronikus árverés rendszere 2008-ban került be a Vht - be (2008. évi XXXIX. törvény, 13. §), mely kezdetekben, mintegy „hibrid" rendszerként működött, azaz 2009. január 1-jétől a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) felületére belépve lehetett licitálni, mind ingó, mind ingatlan vagyontárgyak vonatkozásában. Akkoriban az elektronikus ajánlattételt szóbeli ajánlattételi szakasz követte, melynek a helyszínét és az időpontját az elektronikus árverés lezárultát követő napra kellett a végrehajtónak kitűznie. Az elektronikus árverés bevezetésének célja kifejezetten az volt, hogy a hirdetmények nagyobb tömegek számára váljanak elérhetővé. A szóbeli szakaszra bárki bejelentkezhetett, függetlenül az elektronikus szakaszban tett ajánlatoktól. Egyedüli előnye abban mutatkozott meg, hogy az internettel rendelkező emberek anélkül tudtak információhoz jutni a vagyontárgyak kiírását illetően, hogy az illetékes bíróság, földhivatal, vagy polgármesteri hivatal hirdetőtábláját kellett volna bizonyos időközönként a hivatalokba beláradva figyelniük. A szóbeli ajánlattételi szakasz miatt ez a fajta „hibrid" rendszer azonban további előnyökkel nem rendelkezett, sőt jelentős többletmunkát és többletköltséget is okozott az adott végrehajtó számára.

A modern elektronikus kommunikáció vívmányainak kihasználása, valamint az értékesítés szabályrendszerének komplexebbé tétele jegyében szükségessé vált az ügyfelek érdekeit fokozottabban garantáló rendszer kialakítása, mely a végrehajtási törvény kiegészítésével, illetve módosításával vált lehetővé. (Trunkos, 2013, 121. o.)

A Vht. 2012. szeptember 1-jei módosítása a szóbeli ajánlattételt teljes egészében elhagyta, így az ingatlanok árverésére kizárólag az EÁR rendszerén keresztül volt, illetve van lehetőség, mely nemcsak, hogy gördülékenyebb, de jóval hatékonyabb a végrehajtás menetére nézve is, hiszen a vagyontárgyak számos esetben a piaci ár közelében, vagy azon felül kelnek el, nagyobb mértékben csökkentve ezáltal a tartozásokat. Az EÁR felület elérhető mind a regisztrált, mind a nem regisztrált felhasználók számára, azonban a regisztrált felhasználók jogosultsága jóval széleskörűbb.

Az 1994. évi LIII. törvény VII. fejezete új alapokra helyezte az ingatlanok végrehajtását, mely főbb vonalakban a ma is hatályos jogszabályunk alapját képezi. A korábbi Vht-től eltérően az adós ingatlanát az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni. Ez

alól kivételt csak az az ingatlan képezhet, melyet a felszámolási eljárás során nem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni. (Vht. 136. § (1) (3) 1994. IX.1.-1996. II.29.-ei állapot)

Az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához regisztráció szükséges. A regisztrációt bármelyik végrehajtónál kizárólag személyesen lehet elvégezni, miután az árverező adatainak igazolására szolgáló iratai bemutatásra kerültek.[6] Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzésének díja 6000 Ft, a nyilvántartásban szereplő adatok módosításának a díja 3000 Ft, míg a nyilvántartásból való törlés és a nyilvántartásba való tévesen történő bejegyzés módosítása díjtalan. A nyilvántartásba bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki, vagy amely a felhasználási szabályzatban foglalt rendelkezéseket elfogadta. (Vht. 132/E § (1)) Az árverezők elektronikus nyilvántartásában megtalálható adatok kizárólag a bíróság, a nemzetbiztonsági szolgálatok és a büntetőügyben eljáró hatóság részére továbbíthatók. A nyilvántartásba vétel vagy adatmódosítás díját a végrehajtó részére kell megfizetni.

Összefoglalás

A bírósági végrehajtás intézménye a történelem során a magánbosszútól és önsegélytől elindulva az állami erőszakmonopóliumon alapuló, önálló jogágként funkcionáló rendszerré fejlődött. Ezen a hosszú úton kiemelt mérföldkő volt a személyi végrehajtásról a vagyoni kényszerre való áttérés, valamint a közhiteles nyilvántartások, például a telekkönyv megjelenése. A magyarországi gyakorlatban az ingatlanok birtokba adásának szabályozása is jelentős finomodáson ment keresztül az 1994. évi LIII. törvény hatálybalépése óta; a korábbi, gyakran csak jelképes kulcsátadást biztosító rendelkezéseket a 2001-es és 2012-es jogszabály-módosítások a társadalmi szolidaritás jegyében sokkal garanciálisabb, az adósoknak nagyobb védelmet nyújtó keretek közé szorították. Ezzel párhuzamosan a végrehajtás hatékonyságát és átláthatóságát forradalmasította a 2008-ban hibrid formában bevezetett, majd 2012-től kizárólagosan online működő Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR). A hagyományos „kalapácsos" árverések visszaéléseit és területi korlátait kiküszöbölő digitális platform a licitálói kör szélesítésével biztosítja az ingatlanok reális piaci áron történő értékesítését, ami a hitelező és a kötelezett érdekét egyaránt szolgálja.

Ebben a komplex és folyamatosan modernizálódó rendszerben a bírósági végrehajtók feladatköre fundamentális jelentőséggel bír, hiszen a jogszabályok szerint eljárva hajtják végre a bírósági döntéseket, azaz ők az állami kényszer jogszerű megvalósítói. Az igazságszolgáltatás társadalmi rendeltetése kizárólag akkor teljesedik be, ha a határozatok a mindennapi gyakorlatban is realizálódnak; az ítéletek végrehajtásának hiánya magát a jogrendszert üresítené ki, ami a jogállamiság sérelméhez és a jogtudat romlásához vezetne. A végrehajtó tehát nem pusztán egy adminisztratív szereplő, hanem a jogbiztonság és a társadalmi béke helyreállításának elengedhetetlen szereplője. Munkája során folyamatosan egyensúlyt kell teremtenie a hitelezői követelések gyors érvényesítése és az adósvédelem arányossága között, biztosítva, hogy a kényszerintézkedések a jogszabályi kereteken belül maradjanak.

[6] A végrehajtó a bejegyzés előtt, a Vht. 47/A §-a alapján az árverező személyazonosságát, az állampolgárság és a lakóhely igazolására bemutatott okirat érvényességét és adatainak valódiságát ellenőrzi.

A fejlődési folyamatból levonható legfőbb következtetés, hogy a technológiai innovációk és a szolidaritáson alapuló gondoskodáspolitika együttes alkalmazása hatékonyan képes növelni az eljárások iránti társadalmi bizalmat, miközben minimalizálja a korrupciós kockázatokat. Ugyanakkor a jogérvényesítés rendszere továbbra is folyamatos finomításra szorul a felgyorsult gazdasági elvárások miatt. A jövőre nézve javasolt a meglévő szabályozás olyan irányú felülvizsgálata, amely a végrehajtást kérő kizárólagos privilégiuma mellett az adós számára is lehetőséget biztosít az ingatlan árverésének kezdeményezésére, amennyiben ez elősegíti a tartozástól való ésszerűbb szabadulását. Szintén javasolt az alternatív vitarendezési módszerek, például a mediáció hangsúlyosabb integrálása a folyamatba, amellyel a jövőben elkerülhetővé válhatnának a legszigorúbb, elhúzódó vagyoni kényszerintézkedések. Továbbá a nemzetközi együttműködések és az elektronikus adatcsere folyamatos bővítése elengedhetetlen a határon átnyúló ügyek gyors és hatékony kezeléséhez.

Irodalomjegyzék

Abdo, M. (2009). *Legal history and traditions. Teaching material*. https://chilot.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/06/legal-history-and-traditions.pdf. letöltve: 2025.02.05.

Allen, D.W. & Barzel, Y. (2011). The evolution of criminal law and police during the pre-modern era. *Journal of Law, Economics, & Organization*, 27(3), 540–567. o. https://doi.org/10.2307/41261733

Birher N. (2024). A szociális gondolkodás alapjai az Európai Unióban. In: Tóth T. & Farkas P. (szerk.) *Bevezetés a gondoskodáspolitikába*, Budapest: L'Harmattan Kiadó, 17–44. o.

Conser, J.A. Paynich, R. & Gingerich, T. (2011). *Law Enforcement in the United States*. Burlington: Jones & Bartlett Publishers.

Czenczer, O. (2007). Historical View Over the Institutions of Law Enforcement. *Studia Iuridica Carolinensia,* 2(2), 19–34. o.

David, R. & Brierley, J.E.C. (1978). *Major legal systems in the world today*. New York: Free Press.

de Bérier, F. L. (2024). Evolution of Roman Law. In: W. Załuski, S. Bourgeois-Gironde, & A. Dyrda (szerk.) *Research Handbook on Legal Evolution*, Cheltenham, Northampton: Edward Elgar Publishing, 150–169. o. https://doi.org/10.4337/9781803921822.00021

Domjánné Fehérvári D. (2017). *A bírósági végrehajtási jog fejlődése Magyarországon 1954-ig.* Jogi fórum. https://jogiforum.hu/publikaciok/2018/02/08/a-birosagi-vegrehajtasi-jog-fejlodese-magyarorszagon-1954-ig/ letöltve: 2025.02.05.

Farkas P. (2024). Mi a gondoskodáspolitika? In: Tóth T. & Farkas P. (szerk.) *Bevezetés a gondoskodáspolitikába,* Budapest: L'Harmattan Kiadó, 7–14. o.

Frank I. (1846). *A közigazság törvénye Magyarhonban*, (3/2.), Buda: Magyar Királyi Egyetem.

Goga, C.I. (2015). Historical evolution of punishment systems. *Analele Universităţii din Craiova. Seria Istorie,* 20(1), 183–194. o.

Habitat for Humanity Magyarország (2022). *Lakhatási Minimum. Szakpolitikai háttéranyag.* https://lakhatasiminimum.hu/wp-content/uploads/2022/02/Lakhatasi-Minimum_Hatteranyag_2022_02_Vegleges.pdf letöltve: 2025.04.25.

Harries, J. (2001). *Law and Empire in Late Antiquity*. Cambridge: Cambridge University Press.

Kapa M. (2000). A bírósági végrehajtás néhány időszerű kérdéséről. *Magyar Jog*, 47(3), 164–173. o.

Lukács T., Martonovics B. & Schadl Gy. (szerk.) (2021). *Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez*, Budapest: Wolters Kluwer,

Livius, T. (2018). *Róma története a város alapításától I. kötet I-XX. könyv*, Budapest: Károli Gáspár Református Egyetem, L'Harmattan Kiadó.

Márkus D. (1906). *Magyar törvények Grill-féle kiadása. Végrehajtási eljárás*, Budapest: Grill Károly Kiadóvállalata,

Mikler K. (1908). *A magyar evangélikus egyházjog*. Budapest: Grill Károly Kiadóvállalata.

Mousourakis, G. (2015). *Roman Law and the Origins of the Civil Law Tradition*. Cham: Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-319-12268-7

Mousourakis, G. (2017). *The Historical and Institutional Context of Roman Law*. London: Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315239224

Papik O. (2015). *A telekkönyv előzményei Magyarországon*, Jogtörténet, ELTE-ÁJK Jogtörténeti kutatások, 6, https://mtajogtortenet.elte.hu/blog/papik-orsolyatelekkonyv-elozmenyei. letöltve: 2026. 05. 18.

Roth, M.P. (2018). *A history of crime and the American criminal justice system*. London, New York: Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315148342

Sárffy Andor (1942). *A polgári peres eljárás zsebkönyve*, Budapest: Grill Károly Kiadóvállalata.

Scarciglia, R. (2015). A Brief History of Legal Comparison: A Lesson from the Ancient to Post-Modern Times. *Beijing Law Review*, 6(4), 296–310. o. https://doi.org/10.4236/blr.2015.64026.

Szalma J. (2008). *Szerződésen kívüli (deliktuális) felelősség az Európai és a magyar magánjogban- különös tekintettel a magyar Ptk újrakodifikálására*. Budapest-Miskolc: ELTE ÁJK, Bíbor Kiadó. közös kiadásában,

Trunkos A.K. (2013). Ismerkedés a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara Elektronikus Árverési Rendszerével. *Miskolci Jogi Szemle*, 8(1), 121–129. o

Weber, M. (1987). *Gazdaság és társadalom 1.* Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó.

Törvények, határozatok

46/1991.(IX.10.) AB határozat

1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (Vht)

2000. évi CXXXVI. törvény

2008. évi XXXIX. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény és egyéb kapcsolódó törvények módosításáról

2011. évi CLXXX törvény

2013. évi V. törvény

THE EVOLUTION OF THE CURRENT HUNGARIAN ENFORCEMENT ACT REGARDING THE DELIVERY OF POSSESSION, AND THE DEVELOPMENT OF THE ELECTRONIC AUCTION SYSTEM IN HUNGARY

ESZTER SŐRÉNÉ BATKA

This study examines the evolution of the judicial enforcement procedure in Hungary, with particular focus on the delivery of possession of real estate and the development of the electronic auction system (EAS). It provides a historical overview of the institution of enforcement, tracing its evolution from private self-help to modern systems functioning as an independent branch of law based on a state monopoly. The study specifically addresses changes to the rules regarding the delivery of possession set out in Act LIII of 1994 on Judicial Enforcement. It points out how the initially incomplete regulations — which allowed for a merely "symbolic" delivery of possession, consisting simply of the handover of keys — were refined through legislative amendments in 2001 and 2012, providing greater protection and concessions to debtors in the spirit of social solidarity. The paper presents real estate auctions as the most stringent compulsory financial measure within the enforcement process, the realization of which is a fundamental constitutional interest of the rule of law. Furthermore, it details the development of the EAS, which was introduced in 2008 initially in a "hybrid" form supplemented by oral bidding, and subsequently transitioned to an exclusively online platform following an amendment in 2012. The introduction of the electronic system has significantly increased efficiency and transparency, mitigated corruption risks, and facilitated the sale of assets at market prices by involving a wider range of bidders.

Keywords: judicial enforcement, delivery of possession, real estate auction, electronic auction system (EAS), compulsory enforcement against assets, evolution of legal system