

Farkas-Kozics Iván

alumni (PTE ÁJK), az ÓNSZ Elméleti-történeti Tagozatának korábbi tagja

Györpál Eszter

joghallgató (PTE ÁJK), az ÓNSZ Elméleti-történeti Tagozatának tagozatvezetője

Az ingatlan-végrehajtás aktuális kérdései, problémái

„Amikor elmegyek valamely országba, nem azt vizsgálom, vajon jók-e ott a törvények, hanem azt, hogy végrehajtják-e a meglévőket, mert jó törvények mindenütt akadnak.”

– Montesquieu

I. Bevezetés

A végrehajtás a polgári nemperes eljárások egyik, ha nem a legfontosabbika, megkerülhetetlen része úgy a hitelezői igények érvényesítésének, mint bizonyos meghatározott cselekmények kikényszerítésének. A végrehajtási eljárás egészének vizsgálata és értékelése ugyan kétségtelenül aktuális és kihívásokkal teli terület, azonban ennek igényes feldolgozása egyértelműen túlmutat jelen tanulmány keretein, így annak egyik legmegosztóbb, a társadalmat leginkább foglalkoztató aspektusára szorítkozunk.

Az ingatlan-végrehajtás a polgári jog és a végrehajtási jog egyik legösszetettebb és legérzékenyebb területe. Az elmúlt évek, évtizedek alatt számos változáson esett át a bírósági végrehajtásról szóló törvény, újrakodifikálásra azonban nem került sor. Ennek következtében a jogalkotók minden erőfeszítése ellenére is keletkezhetnek olyan neuralgikus pontok, amelyek akár az egész végrehajtásba vetett bizalmat megrendíthetik. Ez nem is meglepő, hiszen csak az elmúlt pár évben lezajlott informatikai-technikai fejlődés is alkalmas lenne egy 10 évvel ezelőtti szabályrendszer szétfeszítésére, esetünkben pedig az immár 36. évében járó, a megalkotásakor korántsem stabil gazdasági, politikai, valamint társadalmi kérdéseket szabályozó, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) – lenne – hivatott rendezni ezt a rendkívül szerteágazó és érzékeny területet.

Az elektronikus árverési rendszer működése, a végrehajtási eljárás gyorsasága, a bíróságok és végrehajtók közötti hatásköri kérdések, valamint a valós vagy vélelmezett nem megfelelő jogorvoslati lehetőségek gyakran vezethetnek az eljárások elhúzódásához vagy az érdekek aránytalan sérelméhez.

E problémahalmaz aktualitását a jogalkalmazásban tapasztalható ellentmondások és a társadalmi érzékenység is indokoltá teszi. Az elmúlt években különösen megrendült a végrehajtási rendszer működésébe vetett egyébként sem túlzottan magas bizalom, ennek ellensúlyozására

szolgálhatna a szabályozási hézagok megfelelő orvosolása. A kutatás célja, hogy feltárja az ingatlan-végrehajtási eljárás jelenlegi működésének hiányosságait, dogmatikai ellentmondásait és gyakorlatbéli problémáit.

Álláspontunk szerint azért is kiemelten fontos az önálló bírósági végrehajtás megfelelő szabályozása, mert minden kétséget kizáróan ez a hitelezői igények érvényre juttatásának leghatékányabb törvényes módja. Magától értetődő, hogy nagyobb hatékonysággal, intenzitással és odaadással dolgozik egy olyan szerv, személy, aki a követelés behajtásában maga is anyagi érdekelt, mint egy olyan, akinek bevétele nem függ munkája eredményétől. Ezen gondolatmenettel vág egybe a Vht. indoklás is. *„A bírósági végrehajtás terén ma nehézségek vannak. A végrehajtási ügyek száma növekszik, a végrehajtás eredményessége csökken. Az utóbbi években évente mintegy 300 000 végrehajtási ügy indult, de ezeknek csak a felében sikerült behajtani a követeléseket. A jelenlegi súlyos helyzet mindenekelőtt a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokkal függ össze. Megnövekedett a gazdasági életben részt vevő gazdálkodó szervezetek és személyek, az általuk kötött jogügyletek, az ezekből eredő vitás ügyek száma. Másrészt sokan a nehéz anyagi helyzetük miatt nem tudnak eleget tenni kötelezettségüknek. Elavultak a bírósági végrehajtás eljárási szabályai, már nem felelnek meg a szociális piacgazdaságra épülő, egyre inkább kibontakozó társadalmi-gazdasági viszonyoknak, a jogállam követelményeinek.”*¹ Az állami végrehajtás tehát már az 1990-es években sem volt alkalmas arra, hogy megfelelően biztosítsa a hitelezői igények érvényesülését, érthetetlen lenne azt feltételezni, hogy napjaink rohamosan változó gazdasági, társadalmi és politikai körülményeire megfelelően tudna reagálni egy ilyen berendezkedés. Az állam egyik legősibb feladata a társadalmon belül húzódó érdekkülönbségek, így a követelések rendezési kereteinek meghatározása, ezen cél *„végső soron a bírósági végrehajtási eljárásban manifesztálódik, így tehát az egész igazságszolgáltatási tevékenység Omegájaként fogható fel a bírósági határozatok - pontosabban a judiciális és bizonyos extrajudiciális szervek okiratainak - végrehajtása, illetőleg az ezt biztosító eljárás.”*²

Tekintettel arra, hogy jelen téma a jogrendszerünk egy igencsak specifikus szeletével foglalkozik, homogén, egyéb heterogén jogágakkal ellentétben nem több területen keresztülfekvő jogterület, így különösen széleskörű vizsgálódás nem indokolt, ugyanakkor a jelentőséggel bíró szabályozást –értelemszerűen – igen közelről kell górcső alá vennünk. Természetesen nem csupán a sztrikten vett törvényi normákat kell felhasználnunk, hanem az azokhoz kapcsolódó kommentárok, indoklások, különböző bírósági döntések és tanácsadó testületi vélemények is jelentőséggel bírnak. A kutatás különlegessége, hogy a problémák analizálásához nem csupán saját ismereteinkre, hanem a szakmában több évtizede dolgozó végrehajtók, végrehajtó-helyettesek megszólaltatása útján az ő tapasztalataikra is támaszkodunk. Ezen interjúk nem szó szerint kerülnek

¹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény indoklása

² Dr. Kapa Máttyás: A bírósági végrehajtás néhány időszerű kérdéséről. Magyar Jog 2000/3. sz., 164-173. o.

jelen cikkbe, céljuk a laikusok számára láthatatlan visszasságok felderítése. Az ismertetésre kerülő problémák feloldásához már hivatkozott jogirodalmi, illetve normatív alapokat használunk fel.

A kutatás tételmondata: az ingatlan-végrehajtás alapvetően kvintesszenciája a hitelezői igények biztosításának, ugyanakkor jelen szabályozás bizonyos esetekben aránytalan sérelmet ró az adósokra. A tézist arra alapozzuk, hogy az ingatlantulajdon mentesítése az árverési folyamatok alól a követelések biztosítékául szolgáló legnagyobb vagyoni fedezetet vonná el a hitelezők elől, ami értelemszerűen nem lehet célja a jogalkotónak, hiszen a bírósági, vagy egyéb hatóságokhoz köthető jogerős határozatok végrehajtásának alappillérként kell megjelennie minden demokratikus berendezkedésben. Az adósok érdekeinek aránytalan sérelme tehát álláspontunk szerint nem abban keresendő, hogy ingatlanjaikon végrehajtási (kényszer)cselekmények kerülnek foganatosításra, hiszen ezen cselekmények megkerülhetetlen részei a követelések érvényesítésének, ami pedig elengedhetetlen a jogrend fenntartásához. Ez az állítás természetesen nem jelenti, és nem is jelentheti azt, hogy nem kell mindent megtenni az adósok jogainak és érdekeinek lehető legszéleskörűbb védelme érdekében. Nem mehetünk el szó nélkül a végrehajtást kérők helyzete mellett sem, hiszen az eljárás végső soron az ő érdekükben zajlik, az ő kintlévőségeik behajtásához szükséges. Arra keressük tehát a választ, hogy ezekben a rendkívül feszült, egymással szöges ellentétben álló érdekeket felsorakoztató jogviszonyokban melyek azok a pontok, amelyek egyik vagy másik (esetlegesen mindkettő) fél aránytalan sérelmét okozzák.

II. A végrehajtás helye a polgári eljárásjog rendszerében

II.1. A végrehajtási eljárás fogalma és célja

„A jog érvényesülését általában az önkéntes követés jellemzi, végső soron azonban az állam kényszerítő ereje juttatja érvényre a jogot. Ilyen kényszerítő jellegű eljárás a bírósági végrehajtás is, amely nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a bíróságok és a jogvitát eldöntő más szervek határozatait érvényre juttassák, e határozatokon, továbbá egyes okiratokon alapuló követeléseket az adósoktól behajtsák. Ezért a bírósági végrehajtás fontos szerepet tölt be az igazságszolgáltatás feladatainak megoldásában, a jogrendszer gyakorlati megvalósításában.”³ A végrehajtási eljárás tehát végső soron az állam kényszerítő erejét hivatott biztosítani és kiszolgáltatni azokban a nem kívánt esetekben, amikor a polgárok önkéntes jogkövetése (teljesítése) elmarad. Az eljárás célja ebből következően nem más, mint a természetesen keletkező, önkéntes teljesítést nem nyelő követelések – tekintet nélkül azok anyagi vagy meghatározott cselekményben fellelhető mivoltára – véghezvitele. Fontos tisztázni, hogy a végrehajtási eljárás alapjául értelemszerűen csak törvényben

³ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény indokolása

meghatározott okiratok, ún. végrehajtható okiratok szolgálnak és szolgálhatnak, amelyek körét a Vht. 10. §-a rögzíti.⁴

Összességében tehát úgy határozhatjuk meg a végrehajtást, hogy az nem más, mint az állam kényszerítő erejének törvényi keretek között történő érvényre juttatása annak érdekében, hogy a végrehajtható okiratokba foglalt követelések önkéntes teljesítés nélkül is célt érhessenek. A bírósági végrehajtás a jogrendszer záró eleme, amelyben az állam törvényes eszközökkel biztosítja a jog érvényesülését abban az esetben, ha az önkéntes jogkövetés elmarad. A végrehajtás nem csupán technikai jellegű folyamat, hanem az igazságszolgáltatás hatékony működésének és a jogbiztonság megőrzésének egyik alapvető feltétele.

II.2. A végrehajtás helye a polgári eljárásjogban

Tekintettel arra, hogy a végrehajtási eljárás vitathatatlanul egy polgári eljárástípus, tisztáznunk kell a Vht. viszonyát a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvénnyel (a továbbiakban: Pp). A Vht. 9. §-a megjelöli a Pp. alkalmazásának korlátait.⁵ Magától értetődő az említett szakasz által megerősített elv, miszerint tekintettel a végrehajtás nemperes voltára, a Pp. csupán szubszidiárius jelleggel nyerhet alkalmazást. Ez a szubszidiaritás megmutatkozik egyfelől a Vht. *lex specialis* jellegű primátusából, valamint egyéb esetleges nemperes eljárásokra vonatkozó normák alkalmazásában is.

II.3. Az ingatlan-végrehajtás helye a végrehajtási eljárásban

A végrehajtási eljárás során az adós vagyona közül gyakorlati és elvi szempontból is kiemelt jelentőséggel bír az ingatlan.⁶ Az ingatlan-végrehajtás a végrehajtási eljárás egyik legsúlyosabb és egyben leghatékonyabb eszköze, tekintettel arra, hogy az ingatlanérték gyakran messze meghaladja a többi vagyoni elem együttes értékét. Az ingatlan végrehajtására akkor kerül sor, ha az adósnak az egyéb vagyontárgyai nem biztosítanak fedezetet, vagy az alapügy követelése olyan volumenű, hogy kizárólag ingatlanból lehetséges a kielégítés. Kiemelten fontos leszögeznünk, hogy a közvélemény álláspontjával ellentétben a végrehajtási eljárásnak nem az ingatlan elárverezése a célja. Erre, a

⁴A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 10. §: *A bírósági végrehajtást (a továbbiakban: végrehajtás) végrehajtható okirat kiállításával kell elrendelni. A végrehajtható okiratok a következők:*

a) a bíróság és a közjegyző által kiállított végrehajtási lap,
b) az olyan okirat, amelyet a bíróság vagy a közjegyző végrehajtási záradékkal látott el,
c) a bíróság végrehajtást elrendelő, letiltó, illetve átutalási végzése, továbbá közvetlen bírósági felbívást tartalmazó határozata,
d) a bíróság rendbírásról szóló értesítése, ha a végrehajtási eljárásban kiszabott rendbírás behajtását a 45/A. § (5) bekezdése alapján az önálló bírósági végrehajtó végzi,
e) a 4/2009/EK tanácsi rendelet, valamint a gyermektartás és a családi tartások egyéb formáinak nemzetközi behajtásáról szóló, 2007. november 23-i hágai egyezmény (a továbbiakban: hágai tartási egyezmény) alapján kijelölt hazai központi hatóság által a tartásra kötelezett adatainak beszerzésére kiállított megkeresés, valamint
f) a közjegyzőnek az állam által törvényes öröklés útján megszerzett vagyontárgy értékesítését elrendelő végzése.

⁵ Vht. 9. §

⁶ Fazakasné Németh Mónika: Az ingatlan-végrehajtás és az ingatlan-nyilvántartás összefüggései. Pro Futuro 2018/2. sz. 32–33. o.

rendkívül súlyos intézkedésre csak és kizárólag akkor kerül és kerülhet sor, ha az egyéb, a végrehajtás során foganatosított cselekmények nem vezetnek eredményre. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az adós munkabérére vagy egyéb járandóságaira vezetett végrehajtás (letiltás) nem volt eredményes, vagy a követelés mértéke miatt az nem alkalmas annak – észszerű időn belül történő – kielégítésére. Az ingatlan végrehajtás alá vonásának feltétele, hogy az adós pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegével szembeni intézkedések se legyenek alkalmasak a követelés megfelelő kielégítésére, azaz a kiadott hatósági átutalási megbízásokból befolyó összeg oly – a követeléssel relációba állítva – csekély mértékű legyen, hogy az azon felüli részre vezetett, munkabér és egyéb járandóságok iránti végrehajtás se legyen elegendő a megfelelő teljesítéshez. Ezt követően mintegy harmadik lehetőségként szolgál az adós ingó vagyontárgyainak árverezése. Általánosságban ez az út kisebb vagyoni bevételt eredményez, mint az ingatlan értékesítése, de tekintettel arra, hogy a végrehajtási ügyek túlnyomó többségében ez is elegendő, mindenképp hasznos és fontos mozzanata a végrehajtási eljárásnak.

Amennyiben az egyéb megoldások nem vezetnek eredményre, a végrehajtó az ingatlant lefoglalja, majd az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti a végrehajtási jogot. A végrehajtási jog bejegyzése teremti meg az ingatlan árverés útján történő értékesítések alapjait. Ahogy arra a korábbiakban is utaltunk, fontos rögzíteni, hogy az ingatlan árverés a követelés kielégítésének utolsó lépcsőfokaként szolgál, arra csupán szubszidiárius jelleggel kerül sor abban az esetben, ha egyéb, „konzervatívabb” megoldások nem vezetnek eredményre. Ez természetesen nem jelenti és nem is jelentheti azt, hogy a végrehajtási jog bejegyzésére csak akkor kerül sor, ha a többi lépcsőt sikertelenül végigjártuk, hiszen ez a hitelezői, azaz végrehajtást kérői igényeket rendkívül nagy mértékben sértené, lehetőséget adna az adósoknak különböző fedezetelvonó jogügyletek kivitelezésére. Jóllehet, az ilyen magatartás később eredménnyel lenne támadható, azonban a végrehajtási jog bejegyzésének elmaradása egy rendkívül hosszadalmas, bonyolult és nem utolsósorban költséges eljárás elé állítaná a végrehajtást kérőt. A jogalkotó az adós védelme érdekében több garanciális szabályt is rögzít, például a becsérték megállapítására, a lakóingatlan értékesítésének feltételeire vagy a kifogás lehetőségére vonatkozóan.

Fontos hangsúlyozni, hogy ingatlan-végrehajtás során az árverésből befolyó vételárból kielégítési sorrend alapján részesülnek a jogosultak, amely a zálogjogosultak, végrehajtást kérők, illetőleg más jogosultak közötti sorrendet rendezi.

Az ingatlanok végrehajtása a magyar végrehajtási jog egyik legfontosabb biztosítéki eszköze, amelynek differenciált szabályai – mind a folyamat, mind az adósok érdekvédelme terén – a jogirodalomban is kiemelt figyelmet kapnak.

III. A vizsgált probléma

III.1. A lakott és beköltözhető állapot elhatárolásának dogmatikai és gyakorlati anomáliái

A végrehajtási eljárás során történő ingatlanértékesítés alapvető elvi kérdése az ingatlan állapotának meghatározása, ami egyben a folyamat egyik legérzékenyebb pontja is. A magyar bírósági végrehajtási jog két eltérő fogalmat különböztet meg: a beköltözhető és a lakott állapotú ingatlant. E két fogalom közötti különbségtétel döntő jelentőségű mind az árverési vevő, mind a végrehajtás alá vont adós, mind az ingatlanban lakó harmadik személyek jogi helyzetét illetően. Jelen dolgozatban túl kell lépünk a pusztán fogalmi ismertetésen, és elemeznünk kell a szabályozás rendszerszintű anomáliáit, a gyakorlati visszaélések lehetőségeit, valamint az Elektronikus Végrehajtási Ügyviteli Rendszer (a továbbiakban: „EVÜR”) merevségét.

A beköltözhető állapot a végrehajtási ingatlanértékesítés Vht. 141. §⁷ által meghatározott főszabálya szerint alkalmazandó kategória. Beköltözhető az az ingatlan, mely sikeres és jogerős árverést követően az árverési vevő birtokába adható.⁸ Fontos hangsúlyozni, hogy a beköltözhető állapotban történő értékesítés nem azt jelenti, hogy az árverés időpontjában ténylegesen nem lakik senki az ingatlanban, hanem azt, hogy sikeres árverés esetén senkinek nem marad fenn olyan joga az ingatlanon, ami az árverésen szerző fél tulajdonjogát korlátozná. Tehát a beköltözhető állapot nem a lakás tényleges adottságaira, beköltözésre alkalmas vagy alkalmatlan jellegéből következik, hanem az alapján meghatározandó, hogy harmadik személyek jogai korlátozzák-e a szerző felet.

A beköltözhető állapotban árverezett ingatlan esetében az adós főszabályként az árveréstől számított 30. napig köteles az ingatlant kiürítve elhagyni. Amennyiben az adós nem tesz eleget önként kiköltözési kötelezettségének, az árverési vevő a kiköltözési határidő lejártát követő 15 napon belül kérelmezheti a végrehajtónál az ingatlan birtokba adását, mely iránt a végrehajtó szükség esetén a rendőrség közreműködésével intézkedik. Ha az árverési vevő elmulasztja a határidőt, az ingatlan kiürítését már csak bírósági eljárás keretében kérelmezheti.

A lakott állapotban történő árverezés a Vht. taxatív módon felsorolt kivételes eseteit jelenti, amikor az ingatlanban meghatározott jogosultságokkal rendelkező személy tartózkodik, és e személy az árverést követően is jogosult az ingatlanban maradni.⁹ Ez nem pusztán faktikus lakottságot jelent, hanem jogi értelemben vett jogosultságot is az ingatlanban maradásra.¹⁰ Erről rendelkezik, ezt egyértelműsíti a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2019. április 16-ai Országos

⁷ Vht. 141. § (2): *Az ingatlant – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – beköltözhető állapotban kell árverezni.*

⁸ Ingatlan árverésnél mit jelent a beköltözhető és mit a lakott állapot? Magyar Bírósági Végrehajtói Kar. <https://mbvk.hu/gyak-content/35-ingatlan-arveresnel-mit-jelent-a-bekoltozheto-es-mit-a-lakott-allapot/> (2025.11.03.)

⁹ Mikor „lakott” az árverezésre kerülő ingatlan? Ingatlanjogász.info. <https://ingatlanjogasz.info/vegrehajtas/milyen-esetekben-lakott-az-arverezesre-kerulo-ingatlan-mik-regi-es-az-uj-tulajdonos-lehetosegei/> (2025. 11. 03.)

¹⁰ Uo.

Tanácskozásának 72. állásfoglalása is, amely a Legfelsőbb Bíróság határozatával¹¹ összhangban egyértelműen megállapítja, hogy a haszonélvezeti jog fennállása „lakottságot” jelent, akkor is, ha a haszonélvező nem lakik az ingatlanban.

A Vht. 141. § (3) bekezdése értelmében lakottan kell árverezni az ingatlant különösen az alábbi esetekben: ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérelő lakik; ha abban haszonélvező lakik (kivéve, ha a haszonélvező a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha a haszonélvezeti jogot a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették); ha az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik; ha az adós és a végrehajtást kérő a lakottan történő értékesítésben megállapodott; valamint ha abban az adós egyenesági felmenője lakik meghatározott feltételek mellett.¹²

A beköltözhető és lakott állapot közötti legalapvetőbb különbség tehát az árverési vevő birtokszerzési lehetőségében mutatkozik meg. Míg beköltözhető állapotban az árverési vevő az árverést követően a törvényben meghatározott rövid határidőn belül birtokba veheti az ingatlant, vagy legalábbis minden további nélkül kérelmezheti annak birtokba adását, addig lakott állapotban az ingatlanban maradó személy továbbra is jogosult az ingatlan használatára.¹³

A lakottan történő árverezést az ingatlan becsértékének megállapításánál figyelembe veszik, azaz ebben az esetben a beköltözhető értéknél alacsonyabb összegben kerül meghatározásra az ingatlan becsértéke.¹⁴ Az árverési vevő annak ismeretében veszi meg az ingatlant, hogy az lakott, és ezzel az értékcsökkenést is vállalnia kell.

Összességében a lakott és beköltözhető állapot megkülönböztetése kulcsfontosságú a végrehajtási ingatlanárverések jogrendszerében, mivel meghatározza az árverési vevő birtokszerzési lehetőségeit, az ingatlan becsértékét, valamint az ingatlanban tartózkodó személyek jogállását az új tulajdonossal szemben.

III.2. Az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő probléma

Az alábbiakban a kutatás empirikus szakaszának egyik legfontosabb megállapítását, az ingatlan-végrehajtás során felmerülő rendszerszintű és eljárásjogi anomáliákat mutatjuk be. Az elemzés alapjául egy gyakorló önálló bírósági végrehajtóval készített szakmai interjú, valamint az általa rendelkezésre bocsátott, a jogalkalmazói nehézségeket összegző dokumentáció szolgál. Ez a gyakorlati nézőpont teszi lehetővé, hogy a Vht. absztrakt szabályai mögött láthatóvá váljanak azok

¹¹ Legfelsőbb Bíróság/Kúria Pfv. 20.765/2007/7.

¹² Változások a végrehajtási jogban - II. rész. Szakcikkadatbázis. <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/8089262> (2025. 11. 03.)

¹³ Ingatlanjogász.info.: Uo.

¹⁴ Uo.

a technikai és dogmatikai csomópontok, amelyek a jogérvényesítés hatékonyságát és az adósi jogvédelmet egyaránt veszélyeztetik.

A végrehajtási eljárás fejlődéstörténetének egyik legjelentősebb, a jogbiztonságra és a vagyoni garanciákra leginkább pozitív hatást gyakorló reformja az elektronikus értékesítés bevezetése volt, amely alapjaiban változtatta meg a vagyontárgyak kényszerértékesítésének mechanizmusát. A korábbi évtizedekben a bírósági végrehajtás során az árverések úgy az ingó, mint az ingatlan vagyontárgyak esetében hagyományos módon, fizikai jelenléttel zajlottak a végrehajtói irodákban vagy a vagyontárgy mellett. Ez a szisztéma a gyakorlatban számtalan visszaélésre adott lehetőséget, amelyek komolyan sértették a végrehajtási jog alapelveit. A fizikai jelenlét tág teret engedett a szervezett érdekcsoportoknak, az úgynevezett „neppereknek”, akik gazdasági alkukkal ellehetetlenítették a tisztességes eljárást, de a fenyegetéstől, zsarolástól vagy fizikai megfélemlítéstől sem riadtak vissza. Mindennapos volt a kartellezés és az árak manipulálása, amikor a „professzionális” árverési résztvevők előzetesen megegyeztek abban, hogy nem licitálnak egymásra, ezáltal mesterségesen, a kikiáltási ár szintjén tartva a vételárat. A „verőember” tehát megállt az iroda ajtaja előtt, az esetleges civil érdeklődőknek esélyt sem adva a bejutásra, a „profik” pedig az egymás közt előre leosztott szerepeknek megfelelően (nem) licitáltak. A jócskán piaci ár alatt szerző győztes fél a beszerzési ár, valamint a tényleges érték különbözetének egy részét szétosztotta a többiek között, így az adóst és a végrehajtást kérőt illető összeg egyenesen a nepperek zsebébe vándorolt. Ez a magatartás súlyos vagyoni kárt okozott mind az adósnak, akinek a vagyontárgya áron alul kelt el, mind pedig a végrehajtást kérő hitelezőnek, akinek a követelése így nem, vagy csak részben térült meg, ráadásul az érvényes vételi ajánlat tételét a földrajzi és fizikai korlátok is drasztikusan beszűkítették.

Ezen tarthatatlan, a végrehajtási eljárásba vetett társadalmi bizalmat romboló állapotok felszámolása érdekében a jogalkotó létrehozta a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar Elektronikus Árverési Rendszerét (a továbbiakban: MBVKEÁR vagy EÁR), amelynek eredményeként napjainkra az ingatlanok árverezése már kizárólag elektronikus úton történhet. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett informatikai felület kiiktatta a korábbi rendszer legfőbb gyengeségeit. Az EÁR egyik legfontosabb garanciális vívmánya az anonimitás biztosítása: a felületen a licitálók nem látják egymás személyes adatait, csupán a rendszer által generált egyedi azonosítókat, így a fizikai megfélemlítés és a személyes alkudozás, összejátszás lehetősége teljesen megszűnt. A rendszer transzparenciája révén az árverési hirdetmények és az aktuális licitek az ország bármely pontjáról nyilvánosan, a nap huszonnégy órájában nyomon követhetők, a vételi ajánlatok automatikus rögzítése pedig minimalizálja az emberi beavatkozás lehetőségét. Mindezek hatására a piac jelentősen kiszélesedett, hiszen az online térben bárki részt vehet az árverésen, aki

a rendszerben regisztrált és az árverési előleget megfizette, ezáltal a vagyontárgyak nagyságrendekkel nagyobb eséllyel kelnek el a valós piaci értékükhöz közeli áron.

Felismerve az elektronikus értékesítés vitathatatlan dogmatikai, gyakorlati és jogbiztonsági előnyeit, a jogalkotó folyamatosan kiterjeszti ezt az értékesítési metódust. Bár a hagyományos, helyszíni ingóárverés intézménye a Vht. szabályozásában még létezik, a tendencia egyértelműen a teljes digitalizáció felé mutat. A nagyobb értékű ingóságokat, mint például a gépjárműveket, az üzletrészeket vagy az értékesebb ipari gépsorokat a végrehajtók napjainkban már főszabályként az elektronikus ingóárverési rendszerben értékesítik. Ez az eljárásrend biztosítja mindazokat az átláthatóságra, anonimitásra és a piac kiszélesítésére vonatkozó garanciákat, amelyek az ingatlan-végrehajtás tisztaságát és hatékonyságát is megteremtették, bizonyítva, hogy a hatékony végrehajtási jog jövője elválaszthatatlan az informatikai rendszerek fejlődésétől.

Nem férhet tehát kétség ahhoz, hogy a végrehajtási árverések digitalizációja egyértelmű előrelépést jelentett a „hőskori” állapotokhoz képest, hiszen az eljárás minden résztvevője számára (jog)biztonság növekedést eredményezett. Az eljárás további fejlesztése így kétségkívül az EÁR tökéletesítése útján lehetséges.

III.3. A „lakottság” mint értékcsökkentő tényező – dogmatikai disszonancia

A Vht. 141. § (3) bekezdése taxatív módon rögzíti azokat az eseteket, amikor az ingatlant lakott állapotban kell értékesíteni.¹⁵ A jogalkotó célja ezen rendelkezéssel a harmadik személyek (bérlő, hasznélvező, nem adós tulajdonostárs) dologi vagy kötelmi jogon alapuló lakhatásának védelme. A gyakorlatban azonban e garanciális szabály súlyos anomáliához vezet, ha az árverési vevő személye egybeesik az ingatlanban ténylegesen bentlakó személlyel. A lakottság ugyanis egy sajátos, szubjektív értékcsökkentő tényező, amely a harmadik személy (kívülálló vevő) számára a használati érték, és ezáltal a forgalmi érték csökkenését (jellemzően 30-50%-os diszkontot) jelent.

Amennyiben viszont az árverési vevő az a személy, akinek a bentlakása miatt az ingatlant lakottan tűzték ki árverésre (pl. az ingatlant használó nem adós tulajdonostárs), az értékcsökkenés dogmatikai alapja megszűnik. Számára az ingatlan értelemszerűen nem korlátozott használatú, így

¹⁵ Vht. 141. § (3): *Lakottan kell árverezni az ingatlant,*

a) ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg, és a bérleti szerződés megkötésére e megállapodás ellenére került sor,

b) ha abban – a 137. § (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve – hasznélvező lakik,

c) ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik,

d) ha az adós és a végrehajtást kérő (több végrehajtást kérő esetén valamennyi végrehajtást kérő) a lakottan történő értékesítésben megállapodott, vagy

e) ha a lakottan történő értékesítéssel valamennyi végrehajtást kérő egyetért,

f) ha abban az adós egyenesági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindulását megelőző 6 hónapban is ebben volt, az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte, kivéve ha az adós és a zálogjogosult korábban az ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodott meg.

az ezen a csökkentett áron történő megszerzés indokolatlan vagyoni előnyhöz juttatja. Ez az EVÜR rendszer bináris (kizárólag lakott vagy kizárólag beköltözhető) logikájából fakadó kényszerhelyzet egy olyan feloldhatatlan kettős érdeksérelmet okoz a végrehajtási jogviszonyban, amelynek következtében az adós eleve kiszolgáltatott helyzete tovább súlyosbodik a tulajdonát képező ingatlan indokolatlanul áron alul történő kényszerértékesítése és az ebből fakadó, rajta maradó adósságteher jelentős növekedése miatt. Ezzel egyidejűleg a végrehajtást kérő hitelező pozíciója is súlyosan csorbul, hiszen a követelésének tényleges megtérülését garantáló kielégítési alap dogmatikailag és gazdaságilag is igazolhatatlan módon elvonásra kerül.

A jogalkotói cél és a végrehajtási gyakorlat közötti feszültség, valamint a lakottan történő árverezés szabályainak dogmatikai visszássága egy tipikus jogeseten keresztül mutatható be a legszemléletesebben. Képzeljünk el egy tehermentes, 40 millió forint valós forgalmi értékű lakóingatlant, amely egymás közt egyenlő arányban áll egy adós és egy nem adós tulajdonostárs közös tulajdonában, ugyanakkor az ingatlant kizárólag a nem adós tulajdonostárs használja életvitelszerűen. Amennyiben az adós ellen – például egy 15 millió forint összegű banki tartozás miatt – végrehajtási eljárás indul, a végrehajtó a Vht. 140. §-a alapján lefoglalja és felbecsüli az adós 1/2 tulajdoni hányadát. Ennek a hányadnak a beköltözhető piaci értéke 20 millió forint lenne, azonban a Vht. 141. § (3) bekezdés c) pontjának garanciális, a bentlakót védő rendelkezése folytán az adós részét kötelezően lakott állapotban kell árverésre bocsátani. A lakottság mint elméletben objektív, ám a gyakorlatban szubjektív hatású értékcsökkentő tényező miatt a végrehajtó a becsértéket – az általános diszkontot alkalmazva – 10 millió forintban kénytelen megállapítani.

Fontos elhatárolnunk egymástól az Elektronikus Végrehajtási Ügyviteli Rendszert, valamint a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar Elektronikus Árverési Rendszerét. Az előbbi a végrehajtók által a napi munkafolyamatok során használt ügyviteli rendszer, amelyben például a különböző eljárási cselekményeket végzik, illetve a pénzügyi műveleteket rögzítik. Az itt szereplő adatok alapján állítják ki az árverési hirdetményt is. Az EÁR egy online árverési rendszer, ahol a végrehajtói irodában regisztrált felhasználók licitálhatnak az eljárás során értékesítésre különböző ingó- és ingatlanvagyonra, részesedésre stb. Látnunk kell tehát, hogy az online árverés alapjául szolgáló dokumentumok nem magában az EÁR rendszerben kerülnek kiállításra, hanem az ügyvitel során használt EVÜR-ben.

Az anomália akkor realizálódik igazán, amikor az Elektronikus Árverési Rendszerben ezen a nyomott, lakott kikiáltási áron maga a bentlakó, nem adós tulajdonostárs vásárolja meg az adós részét. Ez az aktus súlyos dogmatikai és gazdasági torzuláshoz vezet: a vevő számára a lakottság valójában nem jelent értékcsökkenést, hiszen éppen ő az ingatlan kizárólagos használója, így egy 40 millió forint értékű, számára azonnal teljes értékű és „beköltözhető” ingatlan 1/1 arányú

tulajdonát szerzi meg úgy, hogy a másik feléért a valós érték csupán felét fizette ki. Ezzel párhuzamosan az adós elszemvedi a tulajdonának áron alul történő elvonását, miközben továbbra is terheli a fennmaradó, kielégítetlen adósság, a végrehajtást kérő hitelező pedig a jogszerűen elvárható teljes megtérülés helyett csupán a csökkentett vételárat kapja meg, ami a követelés törvényes fedezetének indokolatlan és aránytalan elvonását eredményezi.

III.4. A vagyonegyesítés és a kikiáltási ár leszállításának kollíziója többes adósi pozíció esetén

A bírósági végrehajtás hatékonyságának egyik alapkőve a célszerűség, amely az ingatlan-végrehajtás körében leginkább a vagyonegyesítésben manifesztálódik. Amennyiben egy adott ingatlan több tulajdonostársa ellen is végrehajtási eljárás van folyamatban, a Vht. és a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendelet (a továbbiakban: VÜSZ) 24. §-a¹⁶, valamint 26. §-a alapján az ügyeket csatolni kell, és az árverést az egész ingatlanra mint egységre kell kitűzni. Ez a módszer biztosítja, hogy az ingatlant beköltözhető állapotban, a lehető legmagasabb piaci áron értékesítsék, elkerülve a tulajdoni hányadok külön-külön történő, értékcsökkent (lakott) eladását.

A dogmatikai konfliktus akkor keletkezik, amikor az egységes dologi jogi értékesítés (1/1 arányú eladás) találkozik az egyéniesített adósvédelmi szabályokkal. A Vht. 147. §-a¹⁷ az adós ingatlanhoz viszonyított státuszától (azaz, hogy ténylegesen lakja-e az ingatlant) és a követelés jellegétől (azaz, hogy fogyasztói szerződés-e) függően eltérő kikiáltási árszinteket határoz meg, amelyek alá a licit nem mehet.

A kikiáltási ár törvényes leszállításának lehetősége és mértéke nem egységes, hanem differenciált módon igazodik a követelés jogalapjához és az adós szociális, illetve vagyoni helyzetéhez. Kiemelt garanciális jelentőséggel bír például, ha a végrehajtás alapjául szolgáló tartozás fogyasztói szerződésből ered, ugyanis ilyen esetekben a jogalkotó az adós fokozott védelme

¹⁶ Bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendelet (továbbiakban: VÜSZ) 24. §: Ha egy végrehajtó előtt több, folyamatban lévő végrehajtási ügyben az adós személye azonos, vagy az ügyek egymáshoz csatolása egyéb okból szükséges (pl. az ügyekben ugyanazt a vagyontárgyat értékesítik), ezeknek az ügyeknek az iratait egymáshoz kell csatolni.

¹⁷ Vht. 147. § (1): Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.

(2) Az ingatlanra – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – az árverés

a) első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának,

b) második szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának,

c) harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár felének

megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

(3) Lakóingatlanra az árverés

a) első szakaszában legalább a kikiáltási ár 90%-ának,

b) második szakaszában legalább a kikiáltási ár 80%-ának,

c) harmadik szakaszában legalább a kikiáltási ár 70%-ának,

d) mindhárom szakaszában fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.

érdekében nem teszi lehetővé az ingatlan kikiáltási árának csökkentését. Az anyagi jogi alaphoz szorosan kapcsolódik a lakóingatlan státuszának eljárásjogi kérdésköre is: az értékesítési limit megállapításánál döntő vizsgálandó szempont, hogy az árverés alá vont vagyontárgy az adós egyetlen lakóingatlanának minősül-e, életvitelszerűen ott lakik-e, vagy rendelkezik máshol is biztosított lakhatással. Ezen egyéniesített szempontok együttes alkalmazása teremti meg a differenciált leszállítási mértékek rendszerét, amely a gyakorlatban azt a látszólagos dogmatikai abszurdumot eredményezi, hogy az egyazon ingatlanon fennálló különböző tulajdoni hányadok – és ezáltal az eltérő pozíciójú adósok – vonatkozásában az érvényesíthető törvényes minimumár az eredeti becsérték 100%-át, 90%-át, 70%-át vagy a legkevesbé védett esetekben akár csupán az 50%-át is kiteheti.

Ebben a helyzetben a végrehajtó feloldhatatlan dilemmával szembesül: ha az ingatlant egységes egészként árverezi, a rendszerek (EVÜR és EÁR) jelenleg képtelen kezelni azt a matematikai és jogi abszurdumot, hogy egyazon vagyontárgynak tulajdoni hányadok szerint eltérő legyen a kikiáltási ár-minimuma.

Amennyiben a legmagasabb védelmet élvező adós (pl. 100%-os limit) szintjén tartják az árat, az a többi adós hányadát is „eladhatatlanná” teheti a piacon, sértve a végrehajtást kérők érdekét. Ha viszont a legalacsonyabb limit (pl. 50%) alapján engedik a licitet, az indokolatlanul súlyos vagyoni sérelmet okoz annak az adósnak, akit a jogalkotó egyébként fokozott védelemben kívánt részesíteni. Ez a helyzet remekül rávilágít arra, hogy a végrehajtási informatika merevsége hogyan ír(hat)ja felül a Vht. anyagi jogi garanciáit, és hogyan vezethet az eljárási és az adósvédelmi érdekek totális kollíziójához.

Ugyanakkor azt is fontos (újra) hangsúlyozni, hogy az egyesítés, és az egységes értékesítés elengedhetetlen, hiszen a tulajdoni hányadok külön-külön, „lakottként” történő árverezése mindegyik fél érdekét nagyban sértené, tekintettel arra, hogy ez a vételár csökkenését eredményezné. A probléma tehát nem a jogintézményben, hanem annak gyakorlati működésében és a technikai részletekben keresendő.

III.5. A problémák következményei

A végrehajtási eljárás során feltárt normatív merevségek és az informatikai háttérrendszer (EVÜR) hiányosságai egy olyan paradox jogi és gazdasági helyzetet teremtenek, amelyben az eljárás mindkét főszereplője – úgy az adós, mint hitelező – jelentős, dogmatikailag igazolhatatlan károkat szenved. A garanciálisnak szánt szabályok (mint például a bentlakó harmadik személyek védelme) a visszájára fordulhatnak, és a rendszer anomáliáit kihasználó, az ingatlant ténylegesen használó árverési vevők indokolatlan vagyoni előnyhöz jutását, kvázi jogalap nélküli gazdagodását szolgálják.

IV. *De lege ferenda* javaslatok

IV.1. A párhuzamos licitálás (kettős árképzés) bevezetése

A Vht. 141. §-ban foglaltak álláspontom szerint koherens, a felmerülő kérdéseket megfelelően kezelni képes szisztémát alkotnak. Mint ahogyan arra fent kitértünk, az árverések túlnyomó többségben már az online térben zajlanak, így a szabályozás pontosítása és javítása az elektronikus eljárások vonatkozásában a legszükségesebb. A probléma abban lakozik, hogy az EVÜR és az EÁR nem képesek megfelelő módon kezelni a fent bemutatott szituációt, amikor az ingatlanban ténylegesen bentlakószemély licitál az ingatlanra. Álláspontunk szerint a probléma megoldása meglehetősen kézenfekvő. A becsérték megállapításakor mindenképp meghatározzák a beköltözhető állapot értékét, hiszen a lakottság esetén aktuális nyomott ár ebből számolandó. Tekintettel arra, hogy az EÁR használatához elengedhetetlen a végrehajtói irodában személyesen regisztrálni, nem férhet észszerű kétség ahhoz, hogy a felhasználó valós személyi adataival lép be a rendszerbe. Jóllehet, az EÁR rendszer anonimitást biztosít, az informatikai szisztémába bekerülnek a valós adatok is, tehát amennyiben az árverést kitűző megjelölné, hogy a lakott állapot kinek az érdekkörében kerül megállapításra, úgy az EÁR érzékelhetné, ha az a személy lép interakcióba az árverezett ingatlannal, aki „lakja”. A korábban ismertetett kollégiumi véleménynek megfelelően természetesen itt sem szó szoros értelemben vett bentlakásról van szó. Amennyiben tehát ez a személy, a „lakó” licitálni kíván, úgy az ár változhatna.

Javaslatunk összefoglalva a következő: az árverés kitűzésével egyidejűleg szükséges lenne feltüntetni, hogy ki az ingatlan tényleges lakója. Amennyiben ilyen személy kíván licitálni, úgy a rendszer számára automatikusan az eredetileg megállapított becsértéken kínálná fel az ingatlant, nem pedig a lakottság miatt csökkentett módon. Attól a pillanattól kezdve pedig, hogy a „lakó” is licitált, teljesen indokolatlan lesz a csökkentett ár használata, hiszen az eljárásban résztvevő minden fél immanens érdeke azt kívánja meg, hogy a lehető legmagasabb áron értékesítsék a vagyontárgyat. A külső, harmadik felek csökkentett áron történő vételre vonatkozó érdeke pedig csupán egy olyan kedvezményes lehetőséget kínál(t), aminek sérelme elenyésző az adós azon érdekéhez képest, hogy a lehető legnagyobb arányban szabaduljon a kötelemből, valamint, hogy a végrehajtást kérő követelése a lehető legnagyobb mértékben térüljön meg.

IV.2. Az egyesített ügyek differenciált minimumár-képzése

A Vht. 147. §-ának olyan irányú kiegészítése szükséges, amely rendezi a különböző státuszú adóstársak tulajdoni hányadainak összevont, 1/1 arányú értékesítés esetén alkalmazandó minimumár kérdését. Véleményünk szerint ez a kérdés a fentiekhez képest jóval komplexebb

megoldást kíván. Ezen dogmatikai és informatikai feszültség feloldására egy „Arányosított-Súlyozott Minimumár-modell” (a továbbiakban: „ASM”) bevezetése szolgálhat. A megoldás lényege az, hogy a rendszer ahelyett, hogy egyetlen merev védelmi szintet kényszerítene rá a teljes, 1/1 arányban árverezett ingatlanra, az egyes tulajdoni hányadokhoz tartozó egyéni védelmi szintek összegeként, arányosítva határozza meg a minimális vételi ajánlatot. Ennek megvalósításához kétirányú beavatkozás szükséges. Egyrészt elengedhetetlen az EÁR és az EVÜR olyan irányú szoftveres fejlesztése, amely lehetővé teszi a végrehajtó számára, hogy az ingatlan adatlapján tulajdoni hányadonként külön-külön rögzítse az alkalmazandó eladási százalékot, amelyet a rendszer a háttérben automatikusan egyetlen, a licitálók számára is látható súlyozott minimumárrá összegez. Másrészt szükséges a Vht. 147. §-ának kiegészítése egy olyan explicit rendelkezéssel, amely kimondja: amennyiben több adós tulajdoni hányadát a vagyonegyesítés szabályai szerint együttesen bocsátják árverésre, a minimális vételi ajánlat összegét az egyes hányadokra vonatkozó legalacsonyabb eladási árak összege alapján kell meghatározni. Ez a megközelítés feloldja a dogmatikai problémákat, ugyanis megmarad az 1/1-es értékesítésből fakadó piaci előny, a hitelezői érdek nem csorbul az ingatlan eladhatatlanná válásával, ugyanakkor minden adós hajszálpontosan azt a mértékű vagyoni védelmet kapja meg a saját tulajdoni hányadára vonatkozóan, amelyet a jogalkotó számára előírt.

A javasolt modell gyakorlati működése és dogmatikai helyessége az alábbi példán keresztül szemléltethető a leginkább: Képzeljünk el egy 10 000 000 forint becsértékű ingatlant, amely két adós („A” és „B”) tulajdonában van fele-fele (1/2–1/2) arányban, és amely a vagyonegyesítés szabályai miatt 1/1 arányban kerül árverésre. „A” adós esetében a végrehajtás alapja egy fogyasztói szerződés, és ez az egyetlen lakóingatlana, így az ő 1/2 tulajdoni hányadára (melynek alapértéke 5 000 000 Ft) a törvény 100%-os védelmet ír elő, azaz az ő részének minimumára 5 000 000 Ft. Ezzel szemben „B” adós nem lakik az ingatlanban és gazdasági tartozás miatt felel, így az ő 1/2 tulajdoni hányadára (szintén 5 000 000 Ft alapérték) a jogszabály 50%-os limitet enged, ami 2 500 000 Ft minimumárat jelent az árverés harmadik szakaszában. A bináris választás helyett az ASM keretében a rendszer a két értéket összeadja (5 000 000 Ft + 2 500 000 Ft), így az egész ingatlan egységes minimális vételi ajánlata 7 500 000 forintban (az eredeti becsérték 75%-ában) kerülne rögzítésre. Ezzel „A” adós tulajdona nem kel el áron alul, „B” adós adóssága csökken, az ingatlan pedig vonzó marad az árverési piacon. Az értékesítést követően mindkét fél számára arányosan járó összeget kaphatná meg.

V. Záró következtetések

A bírósági végrehajtás a jogrend fenntartásának szempontjából az igazságszolgáltatási tevékenység egyik elengedhetetlen eleme, hiszen az állam kényszerítő erejével biztosítja a hitelezői igények érvényesülését abban az esetben, ha az önkéntes jogkövetés elmarad. Jelen vizsgálódás fókuszában a végrehajtási eljárás legérzékenyebb és legkomplexebb területe, az ingatlan-végrehajtás állt. A kutatás és a gyakorlati tapasztalatok elemzése rávilágított arra a megkerülhetetlen tényre, hogy a többször módosított Vht. szabályozási keretei, valamint az azokat kiszolgáló informatikai rendszerek (EVÜR, EÁR) mára több ponton képtelenek lekövetni az életviszonyok és a joggyakorlat komplexitását.

Kétségtelen, hogy az Elektronikus Árverési Rendszer bevezetése történelmi mérföldkő volt a tisztességes, transzparens és a korábbi visszaélésektől mentes végrehajtási eljárás megteremtésében. A rendszer fejlődése azonban nem állhat meg ezen a ponton. Az állam kényszerítő erejének alkalmazása csak akkor maradhat legitim és társadalmilag is elfogadott, ha képes megteremteni azt a kényes, ám annál fontosabb egyensúlyt, amelyben a hitelezői érdekek hatékony érvényesítése nem jár együtt az adósok aránytalan, egzisztenciális megsemmisülésével. A jelen tanulmányban megfogalmazott kritikák és fejlesztési javaslatok egy modern, adaptív és a jogbiztonságot minden irányból garantálni képes végrehajtási rendszer kialakítását kívánják szolgálni.