



## IGAZSÁGÜGYI MINISZTER

Iktatószám: XX-AJFO/ID/287/.../2022.  
Hivatkozási szám: IV/140-8/2022.

[REDACTED]  
**előadó alkotmánybíró**

**Alkotmánybíróság**

Budapest  
Donáti u. 35-45.  
1015

**Tárgy: Válasz az Alkotmánybíróság IV/140-8/2022. sz. végzésére**

*Tisztelt* [REDACTED]

Köszönettel vettem kézhez a IV/140/2022. sz. alkotmányjogi panasszal (a továbbiakban: indítvány) kapcsolatos – III/140-8/2022. ügyszámú – végzését (a továbbiakban: Végzés), amelyben foglaltakkal összefüggésben az alábbiak szerint tájékoztatom.

Az indítványozó (a továbbiakban: indítványozó) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (1) bekezdése alapján kezdeményezett indítványában a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 183. §-a alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte az Alkotmánybíróságtól.

Mindenekelőtt kiemelendő, hogy az Igazságügyi Minisztérium tiszteletben tartja a bírói függetlenséget, valamint a hatalommegosztás Alaptörvényben rögzített elvét, ezért – az indítvánnyal, valamint a Végzésben megfogalmazottakkal összefüggő – jogi véleményemet elsősorban az indítványban foglaltakra figyelemmel, azonban az annak alapját képező végrehajtási eljárás keretében hozott határozatokat, továbbá az annak alapjául szolgáló iratok ismeretének, illetve áttanulmányozásának hiányában alakítottam ki.

### **I. A tárgybeli indítvány előterjesztésének előzményei**

Az indítványozó előadja, hogy őt a bíróság a támadott rendelkezés szerinti eljárásban az általa használt lakás kiürítésére kötelezte, amelynek ő a végrehajtó felhívását követően a törvényben foglalt rövid határidőn belül eleget is tett, majd az elsőfokú végzés ellen fellebbezést nyújtott be, dokumentumokkal igazolva a lakás használatának jogcímét. A másodfokon eljáró bíróság a fellebbezés alapján az elsőfokú végzést megváltoztatta, és a lakás kiürítésére irányuló kérelmet elutasította, megállapítva, hogy a lakást az indítványozó nem önkényesen foglalta el, így nem

lett volna helye a Vht. 183. §-a szerinti egyszerűsített eljárás alkalmazásának. Az indítványozó álláspontja szerint a Vht. 183. §-ban szabályozott rendkívül rövid határidők, a kérelmezett nyilatkozattételi lehetőségének hiánya és az, hogy a fellebbezésnek nincs halasztó hatálya, ellentétes az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdése szerinti tisztességes bírósági eljáráshoz való joggal és a jogorvoslathoz való joggal, továbbá e rendelkezés alkalmazása a VI. cikk (1) bekezdésének megsértéséhez vezetett.

## **II. A támadott jogszabályi rendelkezés szabályozásának ismertetése**

A Vht. a IX. fejezetében a meghatározott cselekmények körében foglalkozik az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésével, mint nemperes eljárással. A Vht. önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó hatályos rendelkezései 2001. szeptember 1-je óta módosítás nélkül képezik a Vht. részét. Azt megelőzően a Vht. – hatálybalépésétől kezdve – a rövid határidők megjelölése nélkül azonnali foganatosítást írt elő. A szabályozás célja, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése a lehető legrövidebb idő alatt és a lehető leghatékonyabban történjen meg a tulajdonos védelme érdekében, ugyanakkor a jogalkotó szem előtt tartja az önkényes lakásfoglaló jogainak védelmét is. Az alapjogi kollízió tehát abban a kontextusban lenne vizsgálható, hogy a tulajdonos tulajdonhoz való joga ütközik az önkényes lakásfoglaló használathoz való jogával, illetve használathoz fűződő érdekével. Túl azon, hogy álláspontom szerint senkinek sincs ahhoz fűződő alapvető joga, hogy bárkinek a tulajdonában álló ingatlant önkényesen elfoglalja, abban az esetben is a potenciális kollízió esetén jogpolitikai döntés az, hogy a jogalkotó – az alkotmányos keretek tiszteletben tartása mellett – a tulajdonos vagy a lakáshasználó „oldalára” helyezkedik, jelen esetben a jogalkotó az igazoltan tulajdonosi jogcímmel rendelkező személy védelmét tekinti elsődleges feladatának az alábbiak szerint.

A Vht. támadott rendelkezései értelmezése során először szükségesnek tartom bemutatni, hogy mikor minősül a lakás elfoglalása önkényesnek. Önkényes lakásfoglalónak minősül az a személy, aki más tulajdonában álló lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget elfoglal, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy például a tulajdonos vagy a hasznélvező feljogosította volna erre. Azonban meg kell különböztetni azoktól a személyektől, akik a tulajdonos tudtával, valamely szerződés, vagy megállapodás alapján laknak az ingatlanban, és azt a tulajdonos jogszerű felszólítása ellenére sem hagyják el. Abban az esetben tehát, ha a lakáshasználó rendelkezik jogcímmel, illetve valamilyen jogviszony alapján jogosan használja az ingatlant, úgy önkényességről nem beszélhetünk.

Kiemelendő, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére szolgáló intézmény által lehetővé válik az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének nemperes eljárásban való elrendelése. Bár a nemperes eljárás elsősorban az önkényesen elfoglalt lakás tulajdonosának tulajdonjogának védelmét szolgálja, azonban a jogalkotó megteremti annak lehetőségét, hogy a kötelezett fél a bírói végzés ellen fellebbezéssel élhessen. A rövid határidők az ingatlan tulajdonos érdekeit helyezi előtérbe annak érdekében, hogy minél gyorsabban visszakerüljön az ingatlan birtokába. Ezen eljárás tehát a tulajdonost védő jogpolitikai döntés eredménye. A Vht. támadott rendelkezése mögötti jogalkotói szándék ugyanis az önkényes lakásfoglalással érintett lakások tulajdonosai számára egy hatékonyabb jogvédelmi eszköz biztosítása.

A lakás kiürítése vonatkozásában a Vht. az ingatlan tulajdonosok számára kettő ingatlan-kiürítési lehetőséget biztosít. Az egyik, a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtása, a

másik az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése. Mindkét jogintézmény az ingatlan kiürítésére irányul és mindkettőt a Vht. vonatkozó rendelkezései alapján az önálló bírósági végrehajtó fogatosítja. Fő különbség a kettő között, hogy míg a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtásának elrendelésére végrehajtható okirat kiállításával kerülhet sor, ekként a végrehajtás általános feltételeinek fennállása az előfeltétele,<sup>1</sup> addig a bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését - végrehajtható okirat kiállítása nélkül - nemperes eljárás során hozott végzésben rendeli el.<sup>2</sup> A lakásügyben hozott határozat végrehajtása esetén végrehajtható okirat kiállításának feltétele, hogy az ítélet marasztalást tartalmazzon, a teljesítési határidő elteljen és jogerős legyen. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítéséhez pedig nincs szükség peres eljárás kezdeményezésére, a bíróság nemperes eljárást folytat le. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályok különös rendelkezések, ekként az eljárás lényege a soron kívüliségben rejlik. Mind a bíróság, mind a végrehajtó eljárására rövid határidőket határoz meg a jogszabály, hiszen az egyik legnagyobb érdeksérelem áll fenn a kötelezettel szemben, amelynek a reparálása kiemelt fontosságú. Tehát a tulajdonhoz való jog védelme indokolja annak a biztosítását, hogy az ingatlan tulajdonosának lehetősége legyen az ingatlanát birtokba venni, ha azt önként a jogcím nélküli lakáshasználó nem hagyja el. Ilyen esetben az ingatlan tulajdonosa indíthat peres eljárást és nemperes eljárást is. A nemperes eljárás célja a jogcím nélküli lakáshasználó esetén az ingatlan soron kívüli birtokbaadására irányuló végrehajtási eljárás elrendelése. A bíróság végzése ellen a kötelezett fellebbezhet, azonban annak a fenti indokok miatt nincs halasztó hatálya a végrehajtásra, mindazonáltal a végrehajtás fogatosítása során végrehajtási kifogás előterjesztésére jogosult a végrehajtó intézkedése ellen. E nemperes eljárás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek az alábbiakat kell megjelölnie a kérelemben:

- a kérelmező adatait és rövid úton történő értesítésének módját,
- az ingatlan pontos címét,
- az ingatlan tulajdonosának adatait,
- a lakás elfoglalása előtt ki és milyen jogcímen lakott a lakásban,
- a lakásban tartózkodó személyek adatait, az ott tartózkodó személyek számát és azt, hogy van-e köztük kiskorú,
- a kért intézkedést (ingatlan kiürítése),
- annak a helyiségnek vagy raktárnak a megjelölését, ahol a kérelmező a kötelezett ingóságainak - a kötelezett költségére és veszélyére történő - elhelyezéséről gondoskodik.<sup>3</sup>

A bíróság a kérelem beérkezését követő 5 munkanapon belül meghozza az ingatlan kiürítésére irányuló végzését, amelyben a végrehajtót arra hívja fel, hogy a végrehajtási költségek előlegezését követő 3 munkanapon belül fogatosítsa a lakás kiürítését, és az eljárás időpontjáról értesítse az illetékes rendőri szerv vezetőjét, kiskorú személy érintettsége esetén pedig az illetékes gyámhatóságot is. A végrehajtó minden esetben, ha kiskorú gyermek érintettsége felmerül, köteles megkeresni az illetékes gyámhatóságot. A végrehajtó soron kívül jár el és kézbesíti a végzést, valamint kettő napos határidő tűzésével hívja fel a lakásban

---

<sup>1</sup> Vht. 13. §

<sup>2</sup> Vht. 183. § (1) bekezdése

<sup>3</sup> Vht. 183. § (2) bekezdés

tartózkodó személyt az ingatlan elhagyására.<sup>4</sup> Amennyiben ekkor a lakásban tartózkodó személy jelzi a végrehajtó felé, hogy nem jogcím nélküli lakáshasználó, tehát van jogcíme a lakás birtoklására, akkor a végrehajtó azt köteles jegyzőkönyvben rögzíteni, ha pedig okirattal is igazolja, akkor az is rögzítésre kerül, mert a végrehajtási cselekmény leírását tartalmaznia kell a jegyzőkönyvnek és azt az eljárási cselekménynél részt vevő érintett is aláírja. A jegyzőkönyvben foglaltak ez esetben végrehajtási kifogásnak minősülnek és azt a végrehajtást foganatosító bíróság bírálja el. A bíróság a végrehajtást felfüggesztheti. A Vht. 217. §-a alapján a végrehajtónak a végrehajtási eljárás szabályait és a végrehajtási kifogást előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedése ellen a fél vagy más érdekelt végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz, oly módon, hogy azt a végrehajtónak kell címeznie, a végrehajtó részére kell megküldenie annak érdekében, hogy a végrehajtó a végrehajtási kifogásban foglaltakra nyilatkozni tudjon. A végrehajtó a végrehajtási kifogást 3 munkanapon belül – soron kívül – köteles továbbítani a végrehajtást foganatosító bíróság részére. A végrehajtó az önkéntes teljesítésre nyitva álló 2 nap elteltével, amennyiben a körülmények indokolják, a helyszínen ellenőrzi, hogy az ingatlan kiürítése megtörtént-e. Amennyiben a végrehajtó azt állapítja meg, hogy a végzésben foglaltakat az önkényes lakásfoglaló nem teljesíti, úgy foganatosítja a lakás kiürítését. Ha a helyszíni eljárás során kiskorú személy érintett, akkor az eljárás a gyámhatóság képviselője is részt vesz. Ha a második helyszíni eljárás alkalmával a lakásban nem tartózkodik senki, vagy ott csak kiskorú személy található, a lakásban lévő ingóságokat a végrehajtó elszállíttatja a kérelmező által megjelölt raktárba, a lakásban tartózkodó kiskorú személyeket pedig átadja a gyámhatóság képviselőjének, aki intézkedik ideiglenes elhelyezésük iránt.<sup>5</sup>

Kiemelendő, hogy az önkényes lakásfoglaló fentiekben meghatározott fogalmától eltérően az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás szabályait kell alkalmazni a Vht.-ban meghatározott olyan esetekben is, amelyeknél a lakáshasználó korábban rendelkezett jogcímmel a lakás használatára.

A lakásbérleti szerződések esetén a Vht. 183. §-ának alkalmazása mellett tehát szükséges a Vht. 183/A. §-ának alkalmazása is, amely a következő eltérő rendelkezéseket tartalmazza a végrehajtás elrendelése és foganatosítása kapcsán:

*„183/A. § (1) A bérbeadó a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. A kiürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell a 182/A. § rendelkezéseit azzal, hogy az ingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.”*

A fentiek alapján megállapítható, hogy a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló – helyiség vonatkozásában kötött bérleti szerződés lejártát követően is lehetőség van arra, hogy a bérbeadó a gyorsabb nemperes eljárás keretében kérje a bíróságtól a lakás elhagyására kötelezést. A bérbeadó a szerződésben meghatározott idő lejártát követő 60 napon

<sup>4</sup> Vht. 183. § (3)-(4)

<sup>5</sup> Vht. 183. § (7)-(8)

belül kérheti a Vht. 183. §-ában meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt, így már nincs jogcíme a lakáshasználónak. Megjegyzendő, hogy a határidő jogvesztő, így amennyiben a kérelmező határidőben nem él a jogával, az ingatlan kiüresítését csak peres eljárás keretében, ingatlan kiüresítése iránti keresetlevél benyújtásával kérheti a bíróságtól, amely jogerős ítéletet követően már végrehajtható okirat kiállítására és lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtására kerül sor.

Lényeges, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló végrehajtás foganatosítása során a november 15-től április 30-ig tartó úgynevezett téli ingatlan kiürítési moratóriumra nem kell figyelemmel lennie a végrehajtónak,<sup>6</sup> tehát a téli kiürítési moratórium nem vonatkozik az önkényesen elfoglalt lakások kiürítésére. Azonban, ha a bérbeadó a határozott időre kötött lakásbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kéri az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló végrehajtás elrendelését, akkor az eljárásra irányadó szabályok alkalmazandók ugyan, de a téli kiürítési moratóriumra figyelemmel kell lenni – ahogyan a lakásügyben hozott határozat végrehajtása során is –, e tekintetben nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak az érintett ingatlan. Továbbá az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során a kötelezett kérelmére a végrehajtás felfüggesztésnek a Vht. 48. §-a alapján nincs helye, de a jogorvoslat biztosított, amely az eljárás felfüggesztését eredményezheti.

A fentiekben írottakra tekintettel megállapítható, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonosa nemperes eljárást kezdeményezett a jogszabályban meghatározott határidőn belül és a kérelmében megjelöli a törvény által előírtakat, a végrehajtás elrendelésére sor kerülhet, mindazonáltal ha a bérleti szerződésben meghatározott idő nem telt el, vagy azt a kérelmező nem igazolta, a végrehajtás elrendelésére nem kerülhet sor. Továbbá a 60 nap elteltét követően már nemperes eljárás nem kezdeményezhető, kizárólag peres úton érvényesíthető az igény. Az indítvány hivatkozik az ingatlanok végrehajtó általi kiürítésével kapcsolatos statisztikai adatokra, amelyekkel kapcsolatosan az alábbiakat kívánom megjegyezni.

Az ingatlanok kiürítésére több esetben kerülhet sor, amelyek közül az indítványban is szereplő önkényesen elfoglalt lakások kiürítésére a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (a továbbiakban: MBVK) honlapján közzétett statisztikai adatok tanúsága szerint 2016. évben 618, 2017. évben 511, 2018. évben 522, 2019. évben pedig 451 esetben került sor. Ezen adatok mellett még nem szerepel, hogy hány esetben került sor rendőri kényszerintézkedésre, amelynek oka, hogy a Vht. 2020. július 16. napjával módosult akként, hogy az ingatlan kiürítése és a kilakoltatás fogalmi elhatárolásra kerültek. Azóta a Vht. 300/A. §-ának 5. pontja alapján kilakoltatás az ingatlan olyan birtokba adása vagy kiürítése, amelynél rendőri intézkedésre kerül sor, míg minden más esetben az ingatlan kiürítésére kerül sor.

Az MBVK honlapján közzétett statisztikai adatok tanúsága szerint 2020. évben az összes ingatlan kiürítésnek közel 0,5%-ában került sor rendőri kényszerintézkedés igénybevételére, amely mérték 2021. évben és az eddigi adatok alapján 2022. évben ennél is alacsonyabb, amelyből következően az ingatlanok elhagyására jellemzően önként, kényszerintézkedés nélkül

---

<sup>6</sup> Vht. 182/A. § (1) bekezdés

kerül sor. A végrehajtási eljárások során a jogorvoslat biztosítva van a felek és az érintettek számára a végrehajtási eljárás során tett minden intézkedés, cselekmény esetén.

Továbbá az ingatlanok értékesítésére és kiürítésére az elmúlt közel kettő évben szinte végig moratóriumról rendelkeztek a veszélyhelyzeti kormányrendeletek és a veszélyhelyzetet kivezető törvények, amelyek szintén az ingatlanban lakók lakhatásának megoldására biztosítottak több időt.

### **III. A támadott jogszabályi rendelkezés alkotmányosságának vizsgálata**

Az indítványozó álláspontja szerint a Vht. 183. §-a sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdés által rögzített alapjogokat. A Vht. támadott rendelkezéseivel kapcsolatos álláspontom kifejtése után fontosnak tartom az indítványozó által sérelmesnek vélt alapjogok relevanciájának bemutatását, valamint a kapcsolódó alkotmánybírói gyakorlat ismertetését.

#### ***III. 1. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés szerinti tisztességes eljáráshoz való jog***

Az indítványozó alkotmányjogi panaszában sérelmezi, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a kérelmező által előterjesztett nyilatkozatok és bizonyítékok alapján dönt a lakás kiüresítéséről. Állítása szerint a lakáskiüresítési kérelem vitatására az elsőfokú eljárásban nincs lehetősége.

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése értelmében mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, észszerű határidőn belül elbírálja.

Az Alkotmánybíróság 8/2020. (V. 13.) AB határozatában rámutatott, a tisztességes eljáráshoz való jog nem a materiális igazsághoz vezető bírósági eljáráshoz való alapjogot feltételezi. Ez az eljárási alapjog sem morális értékítéletet fejez ki. A tisztességes bírósági eljáráshoz való jog az eljárás egészének a minőségét védi, ami korlátozhatatlan, mert már maga is jogi mérlegelés eredménye. A tartalmát különböző részjogosítványok képezik. Ezek egyike a bírósághoz fordulás joga, ami nem a törvényektől vonja el a bíróságot, hanem azt követeli meg, hogy a bíróság megmérhesse a peresített igényeket az alkalmazandó anyagi jog és eljárásjog mércéivel, minden lényeges jogkérdést azonosíthasson és azokban a jog értelmezése útján dönthessen {Indokolás [50]}. A bírósághoz fordulás jogából az a kötelezettség hárul az államra, hogy a jogviták elbírálására bírói utat biztosítson [59/1993. (XI. 29.) AB határozat, ABH 1993, 353]. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint továbbá a bírósági úthoz, a bíróság általi döntéshez való jognak szerves része az eljárás minősége: ez adja a bírósághoz fordulás értelmét [35/2002. (VII. 19.) AB határozat, ABH 2002, 199, 211]. Az eljárás tisztességességének önmagában nem elégséges feltétele a bírósági út igénybevételének a lehetővé tétele, az csak akkor biztosított, ha a bíróság érdemben reagál (dönt) a perben előterjesztett kérelmekre {26/2015. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [62]}.

Az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata értelmében. „*önmagában a bírói út igénybevételének formális biztosítása nem elegendő az eljárási garanciák teljességéhez, hiszen az alkotmányos szabályban előírt garanciák éppen azt a célt szolgálják, hogy azok megtartásával a bíróság a*

*véglegesség igényével hozhasson érdemi döntést. A tisztességes eljárás követelménye tehát magában foglalja a hatékony bírói jogvédelem igényét is” {7/2013. (III. 1.) AB határozat; Indokolás [24]}.*

Fentiek alapján tehát a bírói út igénybevételének biztosítása, azaz a bírósághoz fordulás joga mindenekelőtt azt foglalja magában, hogy az érintett kezdeményezheti a bíróság eljárását, ha valamely joga vagy kötelezettsége vitássá válik, továbbá megköveteli, hogy a bíróság a tényállás megállapítását követően összemérje a peresített igény és az alkalmazandó jog tartalmát, és az ügyben jogértelmezés úján indokolt döntést hozzon a véglegesség igényével, azaz hatékony bírói jogvédelmet nyújtson. A bírósághoz való fordulás jogának esszenciális elemei tehát a következők szerint foglalhatók össze: Elsősorban egy törvényes bírói fórum reális elérhetőségét biztosító hozzáférés joga, azaz egy legitim bíróság előtti eljárás kezdeményezésének joga, másrészt a perbe vitt, a vitatott jogokra és kötelezettségekre vonatkozó, egy tisztességes eljárás bíróság általi lefolytatásához való jog, és végül a jogvita bíróság általi eldöntéséhez való jogosultság a véglegesség igényével, megfelelően indokolt bírósági döntés által alátámasztva. {3417/2022. (X. 21.) AB határozat, Indokolás [23]}

A Vht. támadott rendelkezései a jogellenes állapot haladéktalan, soron kívüli megszüntetését célozzák szem előtt tartva a tulajdonos azon érdekét, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó mielőbb elhagyja az ingatlant. A peres eljáráshoz képest, mely eljárásban minimum hónapok telnek el addig, míg az ingatlant jogtalanul használó személy kikerül a birtokviszonyból, a nemperes eljárás keretében legfeljebb néhány héten belül visszakerülhet a tulajdonos birtokába az ingatlan. A rövid határidők az ingatlan tulajdonos érdekeit helyezi előtérbe annak érdekében, hogy minél gyorsabban visszakerüljön az ingatlan birtokába. A jogalkotó a Vht. 183. §-a szerinti eljárással biztosítja, hogy azokban az esetekben, amikor önkényesen elfoglalt lakás kiürítése válik szükségessé, akkor az ingatlan tulajdonosának lehetősége legyen arra, hogy az önkényes lakásfoglalót bírósági per nélkül, a pernél jóval gyorsabb eljárásban kötelezzék a kiköltözésre. Ha a tulajdonos annak ellenére kérelmezi az eljárást, hogy a lakáshasználó jogcímmel használja az ingatlant, ebben az esetben a lakáshasználó fellebbezésében vitathatja az önkényességet, és lehetősége van igazolni, hogy az érintett ingatlant jogcímmel használja. Ezekben az esetekben a kiürítést elrendelő végzést hatályon kívül kell helyezni.

Mindezekre tekintettel megállapítható, hogy a Vht. érintett rendelkezései megfelelnek a tisztességes eljáráshoz való joggal kapcsolatos alkotmányos követelményeknek.

### ***III. 2. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdés szerinti jogorvoslathoz való jog***

Az indítványozó állítása szerint a Vht. 183. §-a szerinti eljárásban nem biztosított a hatékony jogorvoslathoz való jog, arra tekintettel, hogy a nemperes eljárásban meghozott végzés elleni fellebbezésnek nincs halasztó hatálya.

Az Alaptörvény XXVIII. cikk. (7) bekezdése szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

Az Alkotmánybíróság több határozatában kimondta, hogy a jogorvoslathoz való alapjog biztosítását jelenti, ha az eljárásban a törvény garantálja az érintett számára, hogy ügyét az

alapügyben eljáró szervtől különböző szerv bírálja el. {14/2015. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [20], megerősítette: 18/2020. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [74]}

Az Alkotmánybíróság a 14/2018. (IX. 27.) AB határozatában kimondta, hogy a jogorvoslathoz való jog azt kívánja meg, hogy valamennyi, az érintett jogát vagy jogos érdekét (helyzetét) érdemben befolyásoló határozat felülvizsgálata érdekében legyen lehetőség más szervhez, vagy azonos szerv magasabb fórumához fordulni. Az Alaptörvény megköveteli, hogy a jogorvoslati jog nyújtotta jogvédelem hatékony legyen, vagyis ténylegesen érvényesüljön és képes legyen a döntés által okozott sérelem orvosolására. A 35/2013. (XI. 22.) AB határozat szerint vizsgálni kell a jogorvoslathoz való jog tényleges biztosítottasága vonatkozásában, hogy alkotmányjogi értelemben érdemi tárgykörre vonatkozik-e a bíróság határozata, továbbá hatékony jogvédelmet jelenthet-e a jogorvoslat biztosítása. Ezen felül vizsgálat tárgyává kell tenni azt, hogy a jogorvoslathoz való jog korlátozására alkotmányos indokkal került-e sor, valamint azt, hogy a jogorvoslathoz való jog korlátozásával járó alapjogkorlátozás arányosnak tekinthető-e.

Minden jogorvoslat lényegi eleme a „jogorvoslás” lehetősége, vagyis a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát. {14/2015. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [29]; megerősítette: 18/2020. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [74]}

Az Alkotmánybíróság a 3144/2021. (IV. 22.) AB végzésében a fentiekkel összefüggésben – az irányadó gyakorlata alapján – az alábbiakat hangsúlyozta. „Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése alanyi jogot keletkeztet a jogorvoslat igénybevételére mindenki számára, aki a döntés folytán jogát vagy jogos érdekét sértve érzi. A jogalkotó a különböző eljárásokra irányadó törvényi szabályozásokban határozza meg az igénybe vehető jogorvoslati lehetőségeket és azok igénybevételének a módját {22/2014. (VII 15.) AB határozat, Indokolás [95], azonban a jogorvoslathoz való jog tekintetében az Alkotmánybíróság gyakorlata számos követelményt határozott meg, amelynek meg kell felelnie a jogorvoslati rendszernek. E követelmények vonatkozásában az Alkotmánybíróság gyakorlata az Alkotmány alatt és az Alaptörvény hatályba lépését követően is következetes volt. A jogorvoslat egyik elemeként az érdemi, ügydöntő döntések tekintetében a más szervhez vagy ugyanazon szervezeten belüli magasabb fórumhoz fordulás lehetőségének biztosítását rögzítette {35/2013. (XI. 22.) AB határozat, Indokolás [16]}.

Kiemelendőnek tartom az Alkotmánybíróság 39/2007. (VI. 20.) AB határozatát, amelyben a Testület megállapította, hogy „[a] jogorvoslás lehetőségét vagy a közigazgatási szerv előtti eljárás, vagy a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatára irányuló eljárás során kell biztosítani. Mindkét esetben követelmény a jogsérelem orvosolhatósága szempontjából a jogorvoslat hatékonysága: a jogorvoslatot általában a határozat végrehajtását megelőzően kell biztosítani. Ez utóbbi követelmény azonban nem abszolút jellegű, a jogrendszerben számos eltérés található. A felek különösen fontos érdekei vagy más okok egyaránt indokolhatják, hogy a jogorvoslati eszközhöz ne kapcsolódjék halasztó hatály, illetőleg a jogorvoslatra tekintet nélkül végrehajtásra kerüljön egy adott jogalkalmazói döntés.”.

Álláspontom szerint a fentiekben bemutatott alkotmánybírósági gyakorlat tükrében elmondható, hogy az indítványozó által támadott rendelkezés nem a jogorvoslathoz való jog kizárásáról vagy korlátozásáról szól. Ahogyan az az előző pontokban is kifejtésre került, a Vht. támadott rendelkezése mögötti jogalkotói szándék az önkényes lakásfoglalással érintett lakások



tulajdonosai számára egy hatékonyabb jogvédelmi eszköz biztosítása. A Vht. ezért bizonyos korlátok között lehetővé teszi az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének nemperes eljárásban való elrendelését. Bár a nemperes eljárás elsősorban az önkényesen elfoglalt lakások tulajdonosai tulajdonjogának védelmét szolgálja, a jogalkotó megteremti annak lehetőségét, hogy a kötelezett fél a bírói végzés ellen fellebbezéssel élhessen. A kiüresítésre kötelezett az elsőfokú bíróság végzése ellen előterjesztett fellebbezésében vitathatja az elsőfokú döntésben foglaltakat. Ha a fellebbezése alapos, a másodfokú bíróság a kiürítést elrendelő végzést hatályon kívül helyezi és a megismételt eljárásban nyílik lehetőség annak tisztázására, hogy miben áll a kötelezettség. A kötelezett ekkor igazolhatja azt is, hogy nincs helye az ingatlan kiürítésének, illetve az ingatlant már a kérelem benyújtása előtt kiürítette.<sup>7</sup> A kilakoltatást elrendelő végzéssel szemben tehát van helye fellebbezésnek. A jogorvoslat így biztosított.

A fentiekben ismertetettre figyelemmel álláspontom szerint a bemutatott jogszabályi rendelkezések megfelelnek a jogorvoslathoz való joggal kapcsolatos alkotmányos követelményeknek, amely alapján megállapítható, hogy a hatályos szabályozás megfelelő alkalmazása garantálja a hatékony jogorvoslathoz való jog maradéktalan érvényesülését, így a Vht. alkotmányjogi panasz által támadott, fentiekben vizsgált és ismertetett rendelkezései nem ütköznek az Alaptörvény rendelkezéseibe.

#### **IV. Összegző álláspont**

A fentiekben ismertetettre figyelemmel álláspontom szerint az indítványban szereplő alapjogok sérelme nem állapítható meg, a támadott jogszabályi rendelkezés megfelel az alkotmányos követelményeknek.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2023. január „25.”

Tisztelettel:



---

<sup>7</sup> Kúria Pfv.I.20.283/2018/4. számú határozata, BH 2019.5.138