

Budai Központi Kerületi Bíróság
4. P. 21.221/2020/12.

Alkotmánybíróság

Budapest
Donáti u. 35-45.

1015

Tárgy: bírói kezdeményezés egyedi normakontroll eljárás iránt.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az eljáró bíró az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL.I. tv. 25. § (1) bekezdése alapján az előtte a Magyar Állam, mint felperes és [REDACTED] mint I. r. és [REDACTED] mint II. r. alperes között folyamatban lévő 4.P. 21.221/2020. számú ügyben, mivel észlelte az eljárás során alkalmazandó jogszabály alaptörvény-ellenességét, **kezdeményezi az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál a jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását.**

A bíróság 4.P. 21.221/2020/11. számú végzésével a **peres eljárást felfüggesztette** a Pp. 126. § (1) bekezdés b) pontja alapján, mivel az Alkotmánybíróságnak a jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló eljárása kezdeményezéséről határozott.

Az ügy rövid ismertetése:

A [REDACTED] hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a [REDACTED] szám alatt lévő 40 m² alapterületű, egyszobás lakás korábban, 2004-től [REDACTED] tulajdonában állt, akinek két gyermeke volt, [REDACTED] és [REDACTED]. [REDACTED] lakásba befogadott gyermeke volt, [REDACTED] gyermeke az I. r. alperes is születésétől kezdve a mai napig ebben a lakásban lakik, szintén mint [REDACTED] befogadott unokája, befogadott gyermekének gyermeke. [REDACTED] ben elhunyt és gyermeke [REDACTED] a lakásban maradt, ot a nagymama [REDACTED] nevelte fel. Majd [REDACTED] 2000-től [REDACTED] is a lakásba költözött, mint az I. r. alperes élettársa, akit [REDACTED] szintén befogadott, továbbá az I. r. alperes 2016-ban és 2018-ban született unokái is a lakásban laktak, akik az I. és II. r. alperesek

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	III/ 0 0 5 2 1 - 0 / 2021
Érkezett:	2021 MÁRC 0 3.
Példány:	1
Melléklet:	db
Kezelőiroda:	[REDACTED]

gondozásában állnak. Ezen ingatlan tulajdonjogát [REDACTED] tulajdonostól a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a Magyar Állam felperes nevében és javára 2015. január 5-én létrejött adásvételi szerződéssel szerezte meg. A Magyar Állam tulajdonjoga és a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyongekezelői joga 2015. június 26-án került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Eszközkezelő Zrt., mint bérbeadó és [REDACTED], mint bérlő között 2015. január 5-én lakásbérleti jogviszony jött létre, majd 2016. december 5-én határozott időre szóló lakásbérleti szerződés jött létre, melynek 1. sz. melléklete alapján P [REDACTED] bérlővel jogszerűen együtt lakó személy [REDACTED] unoka és [REDACTED] az unoka élettársa. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. mint bérbeadó ezen személyek bérlővel való együttlakásához hozzájárult. A határozott időre szóló lakásbérleti szerződés 2018. január 1-én határozatlan időtartamúvá alakult. P [REDACTED] bérő 2018. március 19-én végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt, törvényes örököse a Ptk. 7:55. § (2) és (3) bekezdése alapján kettő negyed arányban gyermeke [REDACTED] továbbá $\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{4}$ - ed arányban az örökhagyó elhunyt gyermeke [REDACTED] jogán annak leszármazói, [REDACTED]. A felperes keresetében kéri, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket, [REDACTED] hogy a [REDACTED] 6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a [REDACTED] ajtószám alatti ingatlant ürítsék ki és bocsátsák azt a felperes kizárólagos rendelkezésére, azzal, hogy gondoskodjanak arról, hogy az alperesek jogán a lakásban lakó, valamint az általuk esetlegesen befogadott más személyek is hagyják el az ingatlant. A felperes keresete jogcímeiként a 2011. évi CLXX. tv. 23. § d) pontját, a Ptk. 5:13. § (1)-(3) bekezdéseit, az 5:21. §-át, az 5:30. § (1) bekezdését, az 5:36. § (1) bekezdését, az 5:9. § (1) bekezdését, a 6:341. § (2) bekezdését, és az 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (1) bekezdés d) pontját jelölte meg és hangsúlyozta, hogy az alperesek nem jogosultak a lakásbérleti jog folytatására az 2011. évi CLXX. tv. 23. § d) pontja alapján, így mivel [REDACTED] bérlő bérleti jogviszonya 2018. március 19-én halálával megszűnt, az alperesek az ingatlan birtoklására érvényes jogcímmel nem rendelkeznek. Az alperesek a kereset elutasítását kérik, mivel a bérleti szerződés 1. sz. melléklete szerint a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a bérleménybe befogadja az I. r. alperest, [REDACTED], mint unokáját és élettársát a II. r. alperest, I. r. alperes születésétől kezdve ebben a lakásban élt. Álláspontjuk szerint joghézag van, mivel az elhunyt bérlő unokája, az I. r. alperes, aki, mint egyenesági leszármazó édesapja halála folytán törvényes örökös lenne, nem folytathatja a bérleti jogviszonyt. Ha a 2011. évi CLXX. tv. szerint nem a gyermek, hanem a leszármazó folytathatná a lakásbérleti jogot, akkor nem lenne akadálya annak, hogy az I. r. alperes, mint unoka, édesapja halála folytán folytathassa a bérleti jogviszonyt.

A vizsgálandó jogszabályi rendelkezés a 2011. évi CLXX. tv. 23. § d) pontja.

A 2011. évi CLXX. tv. 23. §-a szerint a lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára

és megszűnésére a lakástörvény szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:
d) Bérő halála esetén a bérővel, annak életében együtt lakó házastársa, vagy élettársa, a bérő, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a bérővel még életében együtt lakó gyermeke, továbbá a zálogkötelezett, illetve a hiteladós a lakásbérleti jogot folytathatják.

Ugyanakkor a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (1) bekezdés d) pontja** szerint a szerződés megszűnik, ha a bérő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy. A **21. § (1) bekezdése** szerint a bérő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. **A (2) bekezdés szerint önkormányzati lakásba a bérő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.**

A 32. § (2) bekezdése szerint önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérő a lakásba befogadta és a bérő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

A (3) bekezdés szerint pedig ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában, a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: A bérő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.

A 32. § (7) bekezdése szerint, aki a lakásbérleti jogot folytatja köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérő halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

Az Alaptörvény megsértett rendelkezése:

Az Alaptörvény L) cikk (3) bekezdése szerint a családok védelmét sarkalatos törvény szabályozza.

A XXII. cikk

1) Az állam jogi védelemben részesíti az otthont. Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.

2.) Az emberhez méltó lakhatás feltételének a megteremtését, továbbá a közterület közcélú használatának védelmét az állami és a helyi önkormányzatok azzal is segítik, hogy törek-szenek valamennyi hajlék nélkül élő személy számára szállást biztosítani.

3.) Tilos az életvitel szerű közterületen tartózkodás.

A jogalkotónak az akarata a túlélő családtagok lakhatásának védelme és a jogviszony folytatása, így a 2011. évi CLXX. tv. nem számolt azzal a helyzettel, ha nem a gyermek, hanem annak elhalálása okán, annak gyermeke vagyis az unoka lépne be a jogviszonyba.

Az alaptörvény- ellenesség abban is megnyilvánul, hogy a 2011. évi CLXX. tv-ben, illető-

leg az 1993. évi LXXVIII. tv-ben indokolatlan különbség van az állami és az önkormányzati vagyon között a bérleti jog folytatása tekintetében, a 2011. évi CLXX. tv. hivatkozott szakasza megszorítást tartalmaz e tekintetben az 1993. évi LXXVIII. tv.-hez képest, az unoka, aki a gyermek kiesése folytán a Ptk öröklési szabályai szerint is örökösnek minősül nem jogosult a bérleti jog folytatására.

Amennyiben az Alkotmánybíróság megállapítja a 2011. évi CLXX. tv. 23. § d) pontjának alaptörvény-ellenességét, abban az esetben az 1993. évi LXXVIII. tv. szabályait kellene alkalmazni, melynek folytán az I. r. alperes, mint születésétől a mai napig a lakásban lakó unoka, mint a bérlő befogadott, már elhunyt gyermekének a gyermeke jogosult lenne a lakásbérleti jog folytatására, hiszen a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott és ezáltal megoldhatóvá válna az ő, élettársa, a II. rendű alperes, továbbá az általuk gondozott két kiskorú gyermeknek a lakhatása. A 2011. évi CLXX. tv hivatkozott rendelkezése folytán ugyanakkor az I. rendű alperes nem jogosult a bérleti jog folytatására.

Amennyiben az alperesek kötelesek elhagyni az ingatlant, úgy utcára kerülnek, a gondozásukban lévő két kiskorú unokájukkal együtt.

Míndezen alapján az eljáró bíró kéri az Alkotmánybíróság döntését a 2011. évi CLXX tv. 23. § d) pontja alaptörvény-ellenességének megállapítására, megsemmisítésére, illetőleg alkalmazási tilalom kimondására, az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárására.

Budapest, 2021. január 22.

dr. Kácsorné dr. Durst Gyöngyvér Hajna s.k.
bíró

A kiadmány hitelével:

