

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**A különleges végrehajtási eljárások közös szabályai,
az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése**

Szerző:

dr. Csontos Izabella

Budapest, 2020. május 26.

I. Különleges végrehajtási eljárások a Vht. rendszerében¹

Az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (továbbiakban: Vht.) IX. fejezete szabályozza a különleges végrehajtási eljárásokat. A Vht. 172. §-177. §-a határozza meg a közös szabályokat.

A különleges végrehajtási eljárások az alábbiak:

- a meghatározott ingóság kiadása (Vht. 178. §-179. §),
- gyermek átadása (Vht. 180. §-180/A. §),
- gyermek átadása kapcsolattartásra vonatkozó határozat végrehajtása esetén (Vht. 180/B. §)
- lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtása (Vht. 181. §- 182/A. §),
- önkényesen elfoglalt lakás kiürítése (Vht. 183. §-184. §),
- szellemi tulajdonjogok megsértése miatt indított perben hozott határozat végrehajtása (Vht. 184/A. §),
- a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzést, módosítást, törlést elrendelő bírósági határozat végrehajtása (Vht. 184/C. §).

A Vht. a harmadik részben, de külön, a X. fejezetben szabályozza a biztosítási intézkedés végrehajtását.

1. 1. A különleges végrehajtási eljárások közös szabályai

A Vht. a IX. fejezet első címében határozza meg a különleges végrehajtási eljárások közös szabályait.

A különleges végrehajtási eljárások lényeges közös vonása, hogy azok meghatározott cselekmény elvégzésére, tűrésére vagy abbahagyására irányulnak, szemben az általános végrehajtás, mint pénzkövetelés végrehajtásával.²

¹ dr. Csontos Izabella: A különleges végrehajtási eljárások, különös tekintettel az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére, valamint a biztosítási intézkedésre, Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2019, végrehajtási jogi szakjogász szakdolgozat

² Vht. 172. § (1) bekezdése szerint ha a végrehajtás meghatározott cselekmény elvégzésére vagy meghatározott magatartásra, tűrésre, abbahagyásra (a továbbiakban: meghatározott cselekményre) irányul, a bíróság a végrehajtható okiratban az adóst, illetőleg a kötelezettet (e fejezetben a továbbiakban: kötelezett) - megfelelő határidő kifizetésével - felhívja az önkéntes teljesítésre.

A Vht. a meghatározott cselekmény közös szabályainál az adós fogalma helyett bevezeti a kötelezett fogalmát, amely magához a végrehajtás tárgyához, vagyis a meghatározott cselekményhez való terminológiai igazodást tükrözi. Azonban kiemelendő, hogy a Vht. hatályos szabályozása a felek nevének meghatározásánál nem következetes.

A Vht. az alapvető rendelkezésekben a végrehajtást kérő, valamint az adós fogalmát „vezeti be”, és használja, azonban az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése jogszabályhelye például a végrehajtást kérő helyett a kérelmező fogalmával operál³, amelynek nyelvtani értelemben vett ellentétpárja a kérelmezett lenne. Ezzel szemben az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó jogszabályhelynél - a meghatározott cselekmény közös szabályaiban nevesített - kötelezett fogalma szerepel. Álláspontom szerint az egyértelműség és normavilágosság jegyében a kérelmezőt az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésre vonatkozó szabályozás esetében végrehajtást kérőként kellene nevesíteni, tekintettel arra, hogy a kérelmező megfogalmazás nem illeszkedik a Vht. fogalmi rendszerébe.

Fentebb kifejtettekből következik, hogy a jelenleg hatályos szabályozás a felek megjelölésében nem egyértelmű és nem célszerű megfogalmazást tartalmaz, amely így félrevezető.

A meghatározott cselekmény közös szabályai közül ki kell emelni a végrehajtás további módjának meghatározására vonatkozó jogszabályi lehetőséget, amely abban az esetben áll fenn, ha a végrehajtást kérő bejelenti a végrehajtónak, hogy a kötelezett önkéntesen nem teljesített, amelynek jogkövetkezménye az, hogy a végrehajtó az iratokat beterjeszti a bírósághoz, amely a Vht. 174. §-ban foglaltak szerint határoz a végrehajtás további módjáról.⁴

Ezen sajátosságot azért emelem ki, mert az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése jogintézmény vonatkozásában a hivatkozott jogszabályhely alkalmazása fogalmilag kizárt, tekintettel arra, hogy a jogszabály az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése esetében egyértelműen meghatározza a végrehajtás módját, azzal, hogy amennyiben a kötelezett önként nem teljesít, a végrehajtó jogszabályi kötelezettségénél fogva azonnal megkezdi az intézkedés foganatosítását. Ezen sajátosság

³ Vht. 183. § (2) bekezdés a) pont

⁴ Vht. 174. § A bíróság végzéssel határoz a végrehajtás módjáról, így: a) a kötelezettet a meghatározott cselekmény pénzegyenértékének megfizetésére kötelezheti, b) feljogosíthatja a végrehajtást kérőt, hogy a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégezze, vagy mással elvégeztesse; egyúttal a kötelezettet az előreláthatólag felmerülő költség előlegezésére kötelezheti, c) a kötelezettel szemben 500 000 Ft-ig terjedő pénzbírságot szabhat ki, d) a rendőrség közreműködésével kényszerítheti ki a meghatározott cselekményt.

a vizsgált jogintézmény alapvető céljából, lényegéből adódik. Ugyanis az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének célja és lényege, hogy soron kívül biztosítsa a kötelezettség teljesítését/biztosítását.

A bíróság ilyen tárgyban hozott elrendelő végzése nem más, mint a végrehajtás módjának konkrét meghatározása. Teszem ezt a megállapítást annak ellenére, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének végrehajtása körében a jogszabály a moratóriumnál visszautal a Vht. 174. § d) pontjára. Álláspontom szerint ez is a szabályozás hiányosságait igazolja, mert például az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése esetében az elrendelő végzés rendelkező része tartalmazza azt, hogy a foganatosítás időpontjáról értesíteni kell az illetékes rendőri szervet.

A meghatározott cselekmény közös szabályai között is nevesítésre kerül az önkéntes teljesítéshez fűződő „érdek”, amely egyrészt a Vht. vonatkozásában általában véve megjelenik - álláspontom szerint, mint az adós/kötelezett egyik végrehajtásban biztosított „joga” -, hiszen a kötelezettség teljesítésére vonatkozó kényszerítő eszközök abban az esetben alkalmazandóak, amennyiben az adós/kötelezett nem teljesít. Másrészt ebből vezethető le a Vht. alapelvei között megjelenő fokozatosság elve is, hiszen önkéntes teljesítés hiányában foganatosíthatja a végrehajtó a végrehajtási cselekményeket.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése esetében az elrendelő bíróság nemperes eljárásban - végrehajtandó határozat nélkül - határoz a jogkérdésben, amely végzés maga lesz a végrehajtható okirat, amely alapján a végrehajtás megvalósul.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének sajátossága éppen abban rejlik, hogy nincs egy jogerős végrehajtandó határozat, amely nem teljesítése esetében a végrehajtást kérő kérelme alapján a bíróság kiállítja a végrehajtható okiratot, hanem a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság a kérelmező kérelmére -, amelyet nem jogszabály alapján rendszeresített nyomtatványon terjeszt elő - végzésben határoz.

Specifikum továbbá a vizsgált jogintézmény esetében, hogy a fellebbezésnek nincsen halasztó hatálya, amelyből az következik, hogy az elrendelő végzés a jogerőre tekintet nélkül végrehajtható. Ezen sajátosság a jogintézmény alapvető céljából fakad, amelynek lényege, hogy a kérelmező/végrehajtást kérő kiemelt, - a Vht.-ban biztosított érdeke -, igényérvényesítéshez fűződő érdeke mindenkifelett érvényesüljön.

II. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó kérelem

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó jogszabályhely - Vht. 183. § (2) bekezdés - taxatív felsorolja kérelem kötelező tartalmi kellékeit, amelyek az alábbiak:

„(...) A kérelemben meg kell jelölni a) a kérelmező adatait és rövid úton történő értesítésének módját, b) az ingatlan pontos címét, c) az ingatlan tulajdonosának adatait, d) a lakás elfoglalása előtt ki és milyen jogcímen lakott a lakásban, e) a lakásban tartózkodó személyek adatait, az ott tartózkodó személyek számát és azt, hogy van-e köztük kiskorú, f) a kért intézkedést [183. § (1) bek.], g) annak a helyiségnek vagy raktárnak a megjelölését, ahol a kérelmező a kötelezett ingóságainak - a kötelezett költségére és veszélyére történő - elhelyezéséről gondoskodik.”

Fentebb hivatkozott jogszabályhelyből következik, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelmet nem nyomtatványon kell előterjeszteni, és a jogszabály olyan feltételek meglétét követeli meg a kérelemtől, amely a jogintézmény sajátosságához igazodik, úgymint például a kérelmező rövid úton történő értesítésének módja, a lakásban tartózkodó személyek adatai a kiskorú személyek megjelölése mellett, illetve annak a helyiségnek vagy raktárnak a megjelölését, ahol a kérelmező a kötelezett ingóságainak elhelyezéséről gondoskodik. Ebből is kitűnik, hogy ez az eljárás egy speciális nemperes eljárás, amelynek lényege, hogy a kérelmező mihamarabb ismételten az eljárással érintett lakás feletti rendelkezési jogát visszaszerezze.⁵ Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelem esetében az ingatlan fekvése szerinti járásbíróság jár el.⁶

III. A hatályos szabályozás rövid áttekintése, az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének típusai

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének típusai:

- önkényesen elfoglalt lakás kiürítése (Vht. 183. §),
- határozott idejű bérleti szerződés esetére vonatkozó eljárás (Vht. 183/A. §)

⁵ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, IX. fejezet, a Vht. 183. §-ához 2. Önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelem tartalmi elemei

⁶ Vht. 183. § (2) bekezdés

- közérdek érvényesüléséhez kapcsolódó helyiség bérleti szerződés esetére vonatkozó eljárás (Vht. 183/B. §)
- hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés esetére vonatkozó eljárás (Vht. 183/C. §)
- fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely (szálloda, turistaház stb.) kiürítésére vonatkozó eljárás (Vht. 184. §)

A Vht. IX. fejezete rendelkezik az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése tárgyában. A Vht. 183. §-a határozza meg azt, hogy a kérelemnek milyen kötelező tartalmi kellékei vannak, melyik bíróság illetékes eljárni, valamint, hogy a bíróság milyen határidő alatt köteles intézkedni⁷.

Továbbá rendelkezik a végrehajtó eljárásáról is akként, hogy pontosan meghatározza az eljárási cselekményeket és azok határidejét a foganatosításra⁸.

A Vht. 183. § (2) bekezdése az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó első típust határozza meg, amely esetben a kötelezett jogcímmel nem rendelkezik, és nem is rendelkezett. A Vht. 183/A. §-184. §-a az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése további típusait/speciális eseteit határozza meg.

A Vht. 183/A. §-a rendelkezik a határozott idejű bérleti szerződés esetében a bérbeadó által indítható eljárásról, és annak határidejéről. A Vht. 183/B. §-a speciális rendelkezést tartalmaz bizonyos helyiségekre megkötött bérleti szerződés esetében való eljárásra, amely többlettartalmat követel meg magától a kérelemtől is. A Vht. 183/C. §-a a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés megszűnését követő bérbeadói kérelemről rendelkezik.

A Vht. 184. §-a pedig egy kiegészítő szabályt tartalmaz arra, hogy a Vht. 183. §-ban foglaltakat a fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely kiürítése esetére is alkalmazni kell.

A Vht. 183. §-184. §-ban foglaltak lehetőséget biztosítanak a kérelmező jogosultnak arra, - a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén, - hogy igényét nemperes eljárásban érvényesítse, így biztosítva azt, hogy a jogosult a lehető leggyorsabban visszanyerje a lakás feletti

⁷ Vht. 183. § (1)-(4) bekezdés

⁸ Vht. 183. § (5)-(9) bekezdés

tényleges rendelkezési jogát és birtokba jusson. Noha a szabályozás látszólag teljeskörűen rendezi az önkényesen elfoglalt lakáskiürítésre vonatkozó nemperes eljárást, a jogszabályhely gyakorlati alkalmazása korántsem egyértelmű.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályozás a kérelem körében meghatározza azokat a tartalmi elemeket, amelyek kvázi közös szabályként valamennyi - vagyis az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése körében nevesített speciális eljárásokra is kiterjedően, amelyek az egyes típusokat határozzák meg - önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló kérelem kapcsán alkalmazni kell.

IV. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének speciális jellege

A Vht. indokolása az alábbiakat tartalmazza:

„(...) Ez az eljárás nem is tekinthető sajátos értelemben vett bírósági végrehajtásnak (nincs végrehajtási eljárási illeték és végrehajtható okirat). (...)”⁹

Itt jegyzem meg, hogy az eljárás illetékköteles az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 42. § (1) bekezdés g) pontja alapján. Az illeték mértéke az alábbiak szerint, az Itv. 39. § (1) bekezdés, illetve az Itv. 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján kerül megállapításra (6.000,- forint). Végrehajtható okiratnak pedig az elrendelő végzés minősül. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése meghatározott jogintézmény speciális jellegét mutatja az is, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése esetében a végrehajtás felfüggesztésének nincs helye.¹⁰

V. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése és a jogalkalmazás során felmerülő egyes kérdések

A Vht. 183. § (1) bekezdése szerint *„a bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését - végrehajtható okirat kiállításával - nemperes eljárás során hozott végzésben rendeli el. E végzés elleni*

⁹ 1994. évi LIII. törvény indokolása a bírósági végrehajtásról a Vht. 183. §-184. §-hoz

¹⁰ Vht. 48. § (7) bekezdése szerint önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során, vagy ha a kötelezett a Pp. 344. § (6) bekezdése szerinti kedvezményben részesült, a kötelezett kérelmére felfüggesztésnek helye nincs.

fellebbezésnek nincs halasztó hatálya. (2) Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelmet az ingatlan fekvése szerinti járásbíróshoz kell benyújtani. A kérelemben meg kell jelölni a) a kérelmező adatait és rövid úton történő értesítésének módját, b) az ingatlan pontos címét, c) az ingatlan tulajdonosának adatait, d) a lakás elfoglalása előtt ki és milyen jogcímen lakott a lakásban, e) a lakásban tartózkodó személyek adatait, az ott tartózkodó személyek számát és azt, hogy van-e közöttük kiskorú, f) a kért intézkedést [183. § (1) bek.], g) annak a helyiségnek vagy raktárnak a megjelölését, ahol a kérelmező a kötelezett ingóságainak - a kötelezett költségére és veszélyére történő - elhelyezéséről gondoskodik. (3) Ha a kérelem megfelel a (2) bekezdésben foglaltaknak, a bíróság a kérelem beérkezését követő 5 munkanapon belül meghozza az (1) bekezdés szerinti végzést. A végzésben a bíróság a végrehajtót arra hívja fel, hogy a végrehajtási költségek előlegezését követő 3 munkanapon belül foganatosítsa a lakás kiürítését, és az eljárás időpontjáról értesítse az illetékes rendőri szerv vezetőjét, kiskorú személy érintettsége esetén pedig az illetékes gyámhatóságot is.”¹¹

Mindenekelőtt az önkényesség fogalmát kell tisztázni. Önkényesnek akkor tekinthető a lakásfoglalás, ha a lakásban tartózkodó személy jogcímmel nem rendelkezik az ott tartózkodásra. Amennyiben tehát a lakásban tartózkodó személy bármilyen jogcímmel rendelkezik, az kizárja az önkényességet. Abban az esetben, ha a felek között korábban létrejött jogviszony megszűnik, és a bent tartózkodó személy ennek tudatában van, megáll az önkényesség.¹²

A lakás fogalma körében támpontot nyújt az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (továbbiakban: Lakástv.). A Lakástv. 91/A. §-a az értelmező rendelkezések körében definiálja a lakás fogalmát és annak különböző típusait. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó kérelem esetében a kérelem tárgyát képező lakás voltának megítélése egyszerűbb, mint az önkényesség fogalmának megítélése.

A Vht. 183. § (3) bekezdése szerint, amennyiben a kérelem megfelel a jogszabályban foglaltaknak, a bíróság 5 munkanapon belül határoz a kérelem tárgyában. A hatályos jogszabály arra egyértelmű szabályozást nem tartalmaz, hogy a bíróság mennyi idő alatt köteles határozni a kérelemről, amennyiben hiánypótlási felhívás kiadása szükséges. Álláspontom szerint az ügyben beérkező utolsó érdemi beadványtól számított 5 munkanapon belül kell meghoznia a határozatot a bíróságnak.

¹¹ Vht. 183. § (1)-(3) bekezdés

¹² Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, IX. fejezet, Vht. 183. §-ához 1. Bírósági végzés az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése tárgyában

A Vht. I. fejezete az alapvető rendelkezések között a 8. § (2) bekezdésében alapelveként rögzíti a fokozatosság és arányosság elvét a végrehajtásban, azzal, hogy ezen elvek érvényre juttatása céljából a végrehajtást kérő rendelkezési joga is korlátozásra kerülhet az adós érdekében.

Ez az alapelv az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó jogintézmény vonatkozásában álláspontom szerint nem érvényesül, tekintettel arra, hogy a kérelem alaposága esetén a bíróság végzésben rendeli el a lakáskiürítést mérlegelés nélkül, amely ellen fellebbezésnek ugyan van helye, azonban a fellebbezés nem halasztó hatályú.

Az 5 munkanapos határidőre visszatérve érdekes kérdést vet fel az, hogy a kérelmet nyilatkozattételre meg lehet-e/kell-e küldeni a kötelezettnek. A végrehajtás kiállítása iránti kérelmet az adós részére kézbesíteni nem kell, tekintettel arra, hogy amennyiben a kérelem az elrendelés előtt kézbesítésre kerülne, lehetőséget biztosítana az adós részére arra, hogy a követelés esetleges alapját biztosító eszközöket elvonja, kivonja a végrehajtás alól, így veszélyeztetve a követelés kielégítését. Ezen okból a végrehajtás kiállítása iránti kérelem nem kerül kézbesítésre, észrevételezésre az adósnak.

Az adós a végrehajtón keresztül a végrehajtható okiratot kapja kézhez a teljesítésre való felhívással egyetemben.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó kérelem esetében a végrehajtás kielégítése nincs veszélyben. A kötelezett érdeke -, még abban az esetben is, ha ténylegesen jogcím nélkül tartózkodik az ingatlanban - az, hogy tudomást szerezzen a kérelemben foglaltakról, és így esetlegesen megkezdhesse önkéntesen az ingatlan elhagyására való felkészülést, valamint, hogy nyilatkozzon az abban foglaltakra. A kötelezett írásbeli nyilatkozattétele álláspontom szerint egy garanciális elem lenne az eljárásban, és a nemperes eljárást nem hosszabbítaná akkora mértékben, hogy a kérelmező jogos, lényeges érdekét sértse.

A bírósági gyakorlat biztosít a kötelezett részére nyilatkozattételi lehetőséget, azonban a Vht. 183. § (3) bekezdésének -, vagyis, hogy megfelelő kérelem esetén a beérkezéstől számított 5 munkanapon belül határozni kell - szigorú értelmezése mellett erre nem feltétlenül lenne mód. Az 5 munkanapos határidő betartásának problematikája körében utalok arra, hogy amennyiben a kérelmező jogi képviselővel jár el, és illetékmentesség nem illeti meg, így az eljárási illetéket elektronikus úton kell megfizetnie. A gyakorlatban az illeték megfizetésére vonatkozó igazolás legalább 3 munkanapon belül

érkezik meg az eljáró járásbíróhoz. Amíg az eljárási illeték megfizetése igazolva nincs, a bíróság nem tud határozni a kérelem tárgyában. Itt utalok a Pp. 614. § (1) bekezdésében foglaltakra is.¹³

A kötelezetti nyilatkozattétel szükségessége körében hivatkozom az FPK 1996/67.-re, amely szerint *„Az önkényes beköltözővel szembeni nemperes eljárásban is lehetőséget kell adni a kérelmezettnek írásbeli vagy szóbeli ellenkérelme előterjesztésére.*

Ezért a kérelem kézbesítése részére nem mellőzhető, a személyes meghallgatás pedig általában szükséges, a tényállás tisztázása érdekében [Föv. Bír. 42. Pkfv. 23.383/1996/2.]”

A bíróság kitért arra, hogy ugyan az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó jogszabályhely nem rendelkezik a felek meghallgatásáról, azonban a tényállás tisztázása érdekében szükséges a felek nyilatkoztatása, különös tekintettel az elrendelő végzésben alkalmazott jogkövetkezményre.

Ez kifejezetten kényes kérdés tekintettel arra, hogy a végrehajtásban a felek fegyveregyenlőségének elve az eljárás sajátosságaiból adódóan - végső esetben állami kényszeralkalmazásával a teljesítés kikényszerítése¹⁴ - nem, vagy csak jelentősen korlátozottan érvényesül. Ténylegesen ez az adós/kötelezett érdekeit védő garanciális szabályokban ölt testet (pl. jogorvoslathoz való jog, fokozatosság, arányosság elve).

A nemperes eljárás egyik sajátossága továbbá éppen abban rejlik, hogy a bíróság széleskörű bizonyítást nem tud lefolytatni. Azonban például az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése elrendelése esetében komoly jogkövetkezmény kerül alkalmazásra.

A végrehajtás esetében is egyoldalú kérelemre kerül kiállításra a végrehajtható okirat, azonban az általános szabályok szerint lefolytatott eljárásban több garanciális elem biztosítja az adós védelmét, továbbá a gyakorlatban nagyrészt már egy jogerős határozatba foglalt kötelezettség végrehajtását kérik elrendeltetni, ahol a jogvita tárgyában a kontradiktórius eljárás lefolytatásra került, amelyben az adós, mint alperes gyakorolhatta/élhetett a perben lévő jogait/jogaival.

Jelen jogintézmény esetében azonban nem erről van szó. A bíróság a kérelmező egyoldalú kérelmében foglaltak szerint, a nemperes eljárás sajátosságaihoz igazodó „bizonyítást” követően -, amennyiben a kérelem megfelel a jogszabályi előírásnak és a kérelmező állításait igazolja valójában mérlegelés

¹³ Pp. 614. § (1) bekezdése szerint Ha a beadványt elektronikus úton nyújtják be, és az illetéket jogszabályban foglaltak szerint olyan módon kell megfizetni, amely alapján a bíróság az illeték megfizetéséről a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg nem szerez tudomást, a 115. § (2) bekezdésében, a 176. § (1) bekezdés k) pontjában, valamint a 259. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazásának a beadvány érkezését követő három munkanapon belül helye nincs.

¹⁴ Vht. 5. § (1) bekezdés

nélkül - határoz a kérelem tárgyában. Tekintettel arra, hogy a kérelem tárgyában megelőző eljárás folyamatban nem volt, a tényállás tisztázása érdekében álláspontom szerint lényeges a kötelezetti oldal nyilatkozatának beszerzése. A személyes meghallgatással szemben az írásbeli nyilatkozat beszerzése álláspontom szerint a nemperes eljárás sajátosságaihoz megfelelően igazodik és elegendő.

VI. A végrehajtó eljárása az elrendelő végzés esetében

A bíróság a kérelmezőnek és végrehajtónak kézbesíti a végzést. A végrehajtónak a végrehajtási költségek megelőlegezésétől számított 3 munkanapon belül kell foganatósítania az eljárási cselekményt akként, hogy annak időpontjáról értesíteni köteles az illetékes rendőri szerv vezetőjét, valamint kiskorú gyermek esetében a gyámhatóságot.¹⁵

A végrehajtó eljárását külön nem részletezem, tekintettel arra, hogy a tanulmány célja a bírósági jogalkalmazás során felmerült gyakorlati problémák felvetése. E körben azonban utalok a BH1975. 72.-re, amely értelmében *„Önkényesen elfoglalt lakás kiürítését elrendelő bírósági határozat végrehajtása nem a lakásügyi hatóság, hanem a bírósági végrehajtó hatáskörébe tartozik [1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 124. §, 2/1971. (VI. 20.) IM rendelet 8. §].”*¹⁶

A BH1979. 209. szerint *„Önkényesen elfoglalt lakás kiürítését a bíróság nem peres eljárásban rendeli el, és az önkényesen beköltöző személy kihelyezése végrehajtás útján minden elhelyezés biztosítása nélkül is megtörténhet [1/1971. (II. 8.) Korm. sz. r. 124. §, 2/1971. (VI. 20.) IM sz. r. 7. és 8. §].”*¹⁷

Itt utalok a jelenleg hatályos, Vht. 183. § (8) bekezdésében foglaltakra, amely a lakásban tartózkodó kiskorú személyek védelmét hivatott biztosítani azzal, hogy amennyiben a második helyszíni eljárás

¹⁵ Vht. 183. § (3) (...) a bíróság a végrehajtót arra hívja fel, hogy a végrehajtási költségek előlegezését követő 3 munkanapon belül foganatósítsa a lakás kiürítését, és az eljárás időpontjáról értesítse az illetékes rendőri szerv vezetőjét, kiskorú személy érintettsége esetén pedig az illetékes gyámhatóságot is. (4) A bíróság a végzést haladéktalanul kézbesíti a kérelmezőnek és a végrehajtónak. (5) A végrehajtó rendőr vagy tanú jelenlétében a helyszínen kézbesíti a végzést a lakásban tartózkodó nagykorú személynek, és felhívja őt, hogy a lakásban tartózkodó valamennyi személlyel együtt a lakást az ingóságoktól kiürítve 2 napon belül hagyja el. (6) Ha a lakásban a helyszíni eljárás időpontjában nem tartózkodik senki, vagy ott csak kiskorú személy található, a végrehajtó a bíróság végzését és a helyszíni eljárásáról készített jegyzőkönyvet kifüggeszti a lakás ajtajára. (7) A végrehajtó szükség esetén - a rendőrség közreműködésével - a 2 nap elteltével a helyszínen ellenőrzi a teljesítést és foganatósítja a lakás kiürítését. A helyszíni eljáráson kiskorú személy érintettsége esetén a gyámhatóság képviselője is részt vesz. (8) 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. (9) A (8) bekezdésben foglalt esetben a végrehajtó a lakás ajtajára kifüggeszti a helyszíni eljárásáról készített jegyzőkönyvet, és abban megjelöli az ingóságok átvételének helyét, valamint azt, hogy a lakásban talált kiskorú személyeket melyik gyámhatóság részére adta át. Az ingóságok kezelésére a 182. § (2) és (3) bekezdését kell megfelelően alkalmazni.

¹⁶ BH1975. 72.

¹⁷ BH1979. 209.

alkalmával a lakásban csak kiskorú személy tartózkodik, a végrehajtó a kiskorú személyeket átadja a gyámhatóságnak, amely ideiglenesen elhelyezi a kiskorú személyeket.

Itt utalok továbbá arra, hogy az 57/2020. (III. 23.) Korm. rendelet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során a végrehajtással kapcsolatban teendő intézkedésekről 3. § (3) bekezdése alapján a *„Ingatlan kiürítése iránt, azzal összefüggésben intézkedni, valamint ingatlan kiürítésére irányuló helyszíni eljárási cselekményt fogatosítani a veszélyhelyzet megszűnését követően lehet azzal, hogy az intézkedés, eljárási cselekmény lefolytatására, a halasztásra, a jegyző értesítésére vonatkozó határidő - a (4) bekezdésben foglalt kivétellel - a veszélyhelyzet megszűnését követő 15. napon újrakezdődik.”*

Hangsúlyozom, hogy a fentebb hivatkozott jogszabály kizárólag a veszélyhelyzet során alkalmazandó, azzal, hogy jelen tanulmány elkészítésekor a veszélyhelyzet megszűnésére/megszüntetésére vonatkozó jogszabály még nem került kihirdetésre.

VII. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének speciális esetei

A Vht. 183/A. §, 183/B. §, 183/C. §, 184. §-a határozza meg azokat az esetköröket, amelyeknél a kötelezett rendelkezett jogcímmel az ingatlan használatára, azonban az valamely oknál fogva megszűnt, amelynek okán az önkényesség megállapítása fennáll.

A Vht. 183/A. §-a szerint

„(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.”¹⁸

Fentebb hivatkozott jogszabályhelyből kitűnik, hogy a határozott idejű bérleti szerződés esetében a bérbeadó is előterjeszthet önkényesen elfoglalt lakáskiürítés iránti kérelmet, azonban itt meghatározásra került az a határidő, amely alatt a bérbeadó jogosult megindítani a nemperes eljárást, ez pedig a határozott idő lejártát követő 60 nap, amely jogvesztő. A kérelem a Vht. 183. § (2) bekezdésében foglalt kötelező tartalmi kellékekhez képest többlettartalmat kell, hogy magába foglaljon, ugyanis a kérelmezőnek azt is igazolnia kell, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt, valamint, hogy a felek között a bérleti jogviszony határozott időtartamra jött létre.¹⁹

Mindebből következik, hogy csak határozott időre kötött bérleti szerződés esetében és meghatározott határidőn belül van helye az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének nemperes eljárásban. A határidő lejártát követően, valamint határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetében a bérbeadó igényét peres úton érvényesítheti. A Vht. 183/A. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a kilakoltatási moratóriumot ezen esetben alkalmazni kell, így a végrehajtó november 15-től április 30-ig terjedő időszakban kilakoltatást nem foganatosíthat.

A különleges végrehajtási jelleget igazolja a hivatkozott BH2019. 138. is, amely szerint

„A határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés esetén a szerződésben meghatározott idő lejártát követően az ingatlan kiürítését elrendelő végzéssel megindult végrehajtás megszüntetése iránt per nem kezdeményezhető, mert az ingatlan kiürítését elrendelő végzés nem minősül végrehajtási lappal egy tekintet alá eső végrehajtható okiratnak [1952. évi III. tv. 368. §, 1994. évi LIII. tv. 183/A. § (1) bek.]”²⁰

A Vht. 183/B. § (1) bekezdése szerint *„A bérbeadó, a tulajdonos, vagy az egyébként rendelkezésre jogosult (a továbbiakban e §-ban együtt: bérbeadó) a) a közösségi közlekedés, mint közszolgáltatás biztonságát és zavartalan működését szolgáló, vagy b) az a) pontba nem tartozó, személy- vagy teherszállítás céljára használt, a közforgalom számára nyitva álló hivatali, vállalati vagy más*

¹⁸ Vht. 183/A. § (1)-(2) bekezdés

¹⁹ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, IX. fejezet, Vht. 183/A. §-ához Bérlemény kiürítése

²⁰ BH2019. 138.

épületre, helyiségre, épületnek nem minősülő építményre vagy területre (a továbbiakban e §-ban együtt: helyiség) megkötött helyiségbérleti - vagy egyéb, helyiség használati jogot is biztosító - szerződés (a továbbiakban e §-ban együtt: szerződés) megszűnését követő 60 napon belül kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezések megfelelő alkalmazását.”

Fenti jogszabályhely a közérdek érvényesüléséhez kapcsolódó helyiség bérletre vonatkozó speciális szabályokat tartalmazza.²¹ Ebben az esetben is az igényérvényesítésre nyitvaálló határidő a szerződés megszűnését követő 60 nap. A Vht. 183/B. § (2) bekezdése meghatározza azokat az iratokat, amelyeket csatolni kell a kérelemhez.²² A Vht. 183/B. § (4) bekezdése kifejezetten akként rendelkezik, hogy a kilakoltatási moratóriumra vonatkozó rendelkezések ezen esetben nem alkalmazhatóak.

A Vht. 183/C. §-a szerint

(1) „A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül a bérbeadó kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezéseknek a bérbe adott lakóingatlanra vonatkozó alkalmazását. (2) A 182/A. §-t az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell azzal, hogy a bérbe adott lakóingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.”

Az eljárás megindításának határideje szintén a bérleti szerződés megszűnését követő 60 nap. Hivatkozott jogszabályhely (2) bekezdése ez esetben alkalmazni rendeli a kilakoltatási moratóriumra vonatkozó rendelkezéseket. A jogalkotó célja az állami tulajdonba kerülő lakásokkal kapcsolatos, az állami tulajdon védelmét szolgáló rendelkezés.²³

A Vht. 184. §-a a Vht. 183. §-ban foglaltakat rendeli alkalmazni a fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely (szálloda, turistaház stb.) kiürítésére.²⁴ Fizető-

²¹ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, IX. fejezet, Vht. 183/B. §-ához Eljárás lejárt bérleti szerződések esetén

²² Vht. 183/B. § (2) bekezdése szerint a kérelemhez csatolni kell a következő iratokat is: a) olyan ingatlan-nyilvántartási térkép másolatot, amelyen a bérbeadó a helyiség pontos helyét megjelölte, valamint b) olyan fényképet, amelyből az ingatlan-nyilvántartási térképen a helyiség helyes megjelölése megállapítható, c) a szerződés megszűnését eredményező kérelmezői nyilatkozat végrehajtói kézbesítéséről szóló jegyzőkönyvet, vagy a nyilatkozat kézbesítésének egyéb, közokiratba foglalt igazolását, amelyből az is kiténik, hogy az a) és b) pontban foglalt okiratok is mellékletét képezték a kézbesített iratnak, és d) a szerződés megszűnését eredményező, közjegyzői okiratba foglalt kérelmezői nyilatkozatot.

²³ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, IX. fejezet

²⁴ Vht. 184. §

vendéglátásnak minősül a lakásnak, lakás céljára szolgáló egyéb helyiségnek a határozott időre, szállás céljára történő átengedése vendégek részére ellenérték fejében.²⁵

E körben megjegyzem, hogy álláspontom szerint logikailag a jogintézmény céljával össze nem egyeztethető az, hogy a helyiségbérleti szerződések esetében a jogszabály az igényérvényesítés körében különbséget tesz aszerint, hogy az határozott vagy határozatlan időre jött-e létre.

A határozott idejű bérleti szerződés esetében biztosítja a nemperes eljárásban való igényérvényesítést, azonban a határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetében nem.

Álláspontom szerint a jogintézmény célja, amely okból az kiemelésre került a Vht. -ba, így biztosítva a peres eljáráshoz képest gyorsabb eljárást, éppen az volt, hogy a jogcím nélkül használó kötelezettal szemben a lakás feletti tényleges rendelkezési jogot, birtokot mihamarabb visszaszerezze a jogosult kérelmező végrehajtást kérő. A lényeg a jogcím nélküli birtoklás, használat, amely megalapozza az eljárást. Ezen okból álláspontom szerint közömbös az, hogy a bérleti szerződés határozott vagy határozatlan időre jött létre a felek között, amennyiben az jogszerűen felmondásra került vagy a határozott idő lejártával megszűnt, akkor a bérlő az ingatlanban továbbiakban jogszerűen nem tartózkodhat, és jogcím hiányában megáll az önkényesség.

Hangsúlyozom, hogy ilyen súlyú jogkövetkezményt magával vonó eljárásnak, mint az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése, álláspontom szerint nem lenne helye a nemperes eljárások között, azonban ha a határozott idejű bérleti szerződés esetében biztosítja a jogszabály a gyorsabb, és egyszerűbb igényérvényesítést, így annak eldöntését nemperes eljárásban eljáró bíróságra bízva, hogy a határozott idejű bérleti szerződés esetében a határozott idő lejártá után való lakásban tartózkodás jogszerű-e, méltánytalan a határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetében a felek igényérvényesítés ilyen módjától való elzárása. Hozzátevé és kihangsúlyozva azt, hogy nyilvánvalóan egy szerződés felmondásának jogszerű/jogszerűtlen voltának megítélése minden tekintetben szétfeszíti a nemperes eljárás kereteit. Azonban nem szerencsés az ilyen szintű különbségtétel, és véleményem szerint a jogintézmény egésze felülvizsgálatot igényelne.

²⁵ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, IX. fejezet, Vht. 184. §-ához Fízető-vendéglátás keretében használt szálláshely kiürítése

VIII. A moratórium alkalmazásának kérdése

Főszabály szerint a moratóriumot alkalmazni kell, azonban az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése alapesetében a kiürítésre vonatkozó moratórium nem alkalmazható. A moratóriumra vonatkozó szabályozás logikája álláspontom szerint abból indul ki, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése alapesetében a kötelezett semmilyen jogcímmel nem rendelkezett a lakás birtoklására, használatára, ezért a jogszabály nem biztosítja ilyen módon a kötelezett „védelmét”.

A határozott idejű helyiségbérleti szerződés esetében, illetve a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés megszűnése esetén alkalmazni kell a kilakoltatási moratóriumot, amely értelmében a végrehajtó november 15-től április 30-ig rendőrség közreműködésével nem fogatosíthatja az eljárási cselekményt. Tekintettel arra, hogy nemteljesítés esetében a végrehajtó rendőr közreműködésével fogatosítja a lakás kiürítését, álláspontom szerint a moratórium ideje alatt az elrendelő végzés kézbesítésének sincs helye, azzal, hogy azt a törvény kifejezetten nem tiltja, azonban abból a jogszabályhelyből, hogy a végrehajtó végső esetben rendőrséggel jár el a cselekmény fogatosítása során az következik, hogy nemteljesítés esetén a moratórium ideje alatt kényszer-cselekmény alkalmazásának nincs helye. Az elrendelő végzés kézbesítése pedig magával vonja a végrehajtó teljes egységes eljárását, vagyis a végrehajtó nem tudna jogszabályi kötelezettségének eleget tenni abban az esetben, ha a kötelezett önként nem teljesít. A moratórium alkalmazása körében kivételt képez -, így azt értelemszerűen alkalmazni nem kell - a közérdek érvényesüléséhez kapcsolódó helyiségbérleti szerződés esetén indítható eljárás, valamint a fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely kiürítése esetében, valamint a Vht. 183. §-ban meghatározott kérelem előterjesztése eseténi eljárás, amely többlet tényállási elemet nem tartalmaz.

IX. A bíróság által hozott határozat (visszautasítás, elutasítás, kötelezés)

A bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelem tárgyában előterjesztett kérelmet vagy visszautasítja, vagy érdemben bírálja el, amely esetben kötelezi a kötelezettet a tárgybeli ingatlan kiürítésére vagy elutasítja a kérelmet.

A kérelem bírósági lajstromozása körében hivatkozom a Civilisztikai Kollégiumvezetők (továbbiakban: CKOT) 2019. április 16-ai Országos Tanácskozásának 60. állásfoglalására, amely szerint „A Vht. szabályozza az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti eljárást, amelynek 183. § (1) bekezdése szerint végrehajtható okirat kiállítása nélküli speciális végrehajtásról van szó. Ezen felül a bírósági végrehajtási ügyvitelről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendelet (Vüsz.) 7. § (1) bekezdése alapján bírósági végrehajtási ügy: a végrehajtás elrendelésével és foganatosításával kapcsolatban a bírósághoz érkezett kérelem, beadvány és ezek intézése tárgyában hozott határozat, foganatosított intézkedés. E § (2) bekezdése értelmében a bírósági végrehajtási ügyben kezdőirat a végrehajtás elrendelése iránti kérelem. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése is ilyen kérelemnek minősül, ezért azt a Vh lajstromba kell iktatni.”

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelem visszautasítására abban az esetben kerülhet sor, ha a kérelem a kötelező tartalmi elemeket vagy az eljárási illeték megfizetésére vonatkozó adatot nem tartalmazza, így a kérelem hiányos. Ebben az esetben hiánypótlás kiadására van lehetőség a 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról (továbbiakban: Pp.) 115. §-a alapján. Amennyiben a kérelmező a megadott határidőn belül a hiányokat nem pótolja, a bíróság a kérelmet visszautasítja a Pp. 115. § (6) bekezdése alapján. A visszautasításnak akkor van helye, ha a kérelmező a hiányokat nem, vagy nem teljeskörűen pótolja, és a hiányok a kérelem elintézését gátolják - első esetkör ⁻²⁶, vagy a kérelmező az eljárási illetéket nem rója le, vagy hiányosan rója le, és azt nem egészíti ki - második esetkör ⁻²⁷.

A Pp. 115. § (7) bekezdése szerint a visszautasító végzéssel szemben fellebbezésnek van helye az első esetkör esetében hiányos kérelem kapcsán, ha a fellebbezést a Pp. külön megengedi, a második esetkör kapcsán pedig minden esetben. A Pp. vonatkozó rendelkezéséhez fűzött kommentár értelmében „Az illetékhiány miatti visszautasító végzés ellen minden esetben külön fellebbezésnek

²⁶ Pp. 115. § (6) bekezdés a) pont

²⁷ Pp. 115. § (6) bekezdés b) pont

van helye. A beadvány egyéb hiányai miatti visszautasító végzés ellen csak akkor van helye külön fellebbezésnek, ha az adott beadvány tekintetében azt a Pp. lehetővé teszi. A kézbesítési kifogást visszautasító végzéssel szemben például a Pp. rendelkezik a külön fellebbezési lehetőségről [Pp. 139. § (5) bek.]. A Pp. külön rendelkezik a visszautasító végzés elleni fellebbezés lehetőségéről például a keresetlevél, viszontkereset-levél, fellebbezés visszautasítása esetére is.”²⁸

A Vht. 9. §-a értelmében „Azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket e törvény eltérően nem szabályoz, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) szabályait a nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel és a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról szóló törvénynek a bírósági polgári nemperes eljárásokra vonatkozó általános rendelkezéseit kell alkalmazni.” A Vht. 218. § (1) bekezdése alapján „A bíróságnak a végrehajtás foganatosítása során hozott végzése ellen fellebbezésnek van helye.”

A Vht. 217. § (3) bekezdése szerint kizárólag a kifogásra kell alkalmazni „a Pp. perindításra vonatkozó rendelkezései közül az áttételre, a visszautasításra és az elutasításra, valamint a keresetlevél előterjesztéséhez fűződő joghatások fenntartására vonatkozó” rendelkezéseit. A Pp. 177. § (1) bekezdése szerint „A bíróság a keresetlevelet visszautasító végzést a felperesnek kézbesíti és intézkedéséről az alperest értesíti. A végzés ellen a felperes külön fellebbezéssel élhet; a fellebbezést az alperesnek észrevételezésre nem kell megküldeni.” Vagyis a kifogást visszautasító végzéssel szemben fellebbezésnek van helye a Pp. vonatkozó rendelkezése szerint is, valamint a Vht. 218. § (1) bekezdése értelmében.

A többi kérelem/beadvány esetében a fentebb hivatkozott Vht. 9. §-a alapján alkalmazandó a 2017. évi CXVIII. törvény a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról (továbbiakban: Bnptv.) általános rendelkezéseit alkalmazni kell, amelynek 1. § (5) bekezdése szerint „Az eljárást befejező végzés ellen fellebbezésnek van helye.”

²⁸ dr. Aszódi László / dr. Boreczki Szabolcs / dr. Boros Zsuzsa / dr. Cserbáné dr. Nagy Andrea / dr. Dombi-Nyárádi Gabriella / Drexlerné dr. Karcub Edit / dr. Dzsula Marianna / dr. Gyarmathy Judit / dr. Gyimesi Tamás Ferenc / dr. Kormos Erzsébet / dr. Kovács Helga Mariann / dr. Martonovics Bernadett / dr. Molnár Judit / dr. Nagy Adrienn / dr. Pribula László / dr. Somogyi Dávid / dr. Szabó Imre / dr. Szalay Róbert / dr. Tóth Barbara / dr. Udvary Sándor / dr. Vitvindsics Mária / dr. Wallacher Lajos / dr. Wopera Zsuzsa / dr. Zsitva Ágnes: Kommentár a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényhez, szerk.: Wopera Zsuzsa, Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2019, IX. fejezet, Pp. 115. §-ához, 3. A beadvány visszautasítása

Mindebből következik, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelmet visszautasító végzéssel szembeni fellebbezési jogosultság a Vht. 9. §-a alapján alkalmazandó Bnptv. 1. § (5) bekezdése szerint van helye a fentebb említett első esetkör vonatkozásában.

Amennyiben a kérelmező a hiánypótlási kötelezettségének hiányosan tesz eleget, és a kérelem tartalma nem gátolja a kérelem elintézését, a kérelmet hiányos tartalma szerint bírálja el a bíróság, és érdemben elutasítja a kérelmet. Érdemi elutasítást alapoz meg az, ha a rendelkezésre álló adatok alapján nem áll fenn az önkényesség, mert a kötelezett rendelkezik jogcímmel a lakás használatára, vagy az eljárás tárgyát képező ingatlan nem minősül lakásnak a vonatkozó rendelkezések szerint. Ilyen lehet például az az eset, amikor a kérelmező két szomszédos ingatlan vonatkozásában külön-külön terjeszt elő ugyanazon kötelezett ellen önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt kérelmet, amely esetben az egyik ingatlan megfelel a lakás fogalmának, míg a másik ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett beépítetlen terület, azzal, hogy a kérelmező nyilatkozata szerint sincs a tárgybeli ingatlanon lakóépület, és a kérelem előterjesztését azzal indokolta, hogy a szomszédos ingatlanon található lakásban a kötelezett önkényesen tartózkodik, és a kivett beépítetlen területre a kötelezett ingóságokat, szemetet halmozott fel. Ebben az esetben a kivett beépítetlen területre vonatkozóan önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelem előterjesztésére jogszabályi alap nincs.

A bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelemnek helyt ad, ha a kérelem tárgyát képező ingatlan megfelel a lakás fogalmának, és a rendelkezésre álló adatok alapján „bizonyított”, hogy a kötelezett önkényesen használja a lakást.

A bíróság a rendelkező részben elrendeli a tárgybeli lakás kiürítését, és kötelezi a kötelezettet, hogy a lakást bocsássa a kérelmező kizárólagos rendelkezésére. A bíróság továbbá a rendelkező részben felhívja a végrehajtót, hogy a jogszabályban megjelölt módon fogantossítsa a lakás kiürítését. A bíróság a kérelmező kérelme alapján egy végzésben a lakásban tartózkodó valamennyi személyt kötelezi az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére, vagyis a kötelezettel együtt az ő jogán a lakásban önkényesen tartózkodó személyekre külön kérelmet nem kell előterjeszteni.

E körben hivatkozom a PK 292. számú kúriai - korábban Legfelsőbb Bíróság - állásfoglalásra, amely értelmében *„A lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiség kiürítésére irányuló kötelezettség teljesítése magában foglalja a kötelezett jogán a lakásban lakó családtagoknak és a kötelezett által befogadott más személyeknek a lakásból (helyiségből) való eltávozását és ingóságaiknak a lakásból*

(helyiségből) való elvitelét is. Ezért a kötelezettel szemben az előzőekben említett személyek távozásának és ingóságai elvitelének elmulasztása miatt is lehetőség van pénzbírság kiszabására, vagy távozásuknak (ingóik elvitelének) rendőrség közreműködésével való kikényszerítésére [1994. évi LIII. tv. (Vht.) 174. § c) és d) pontja].”

Hivatkozott állásfoglalás arra az esetre is rendelkezést tartalmaz, hogy mi az eljárás abban az esetben, ha az önkényesen elfoglalt lakásban a kötelezett már nem tartózkodik, azonban az eljárás alapjául szolgáló ingatlanban hagyta az ingóságait minden jogcím nélkül. Ebben az esetben pusztán az ingóság kiürítése miatt is helye van a kötelező, elrendelő végzésnek a lakás vonatkozásában.

A Kúria PK 291. számú állásfoglalás az ingóságok elhelyezésére vonatkozóan ad támpontot. A PK 291. szám értelmében *„A lakásügyben hozott bírósági határozatnak a kötelezett vagy képviselője jelenlétében történő végrehajtása esetén [1994. évi LIII. tv. (Vht.) 181. §] a kiürítésre kötelezett maga köteles gondoskodni ingóságai elhelyezéséről. Ha a kötelezett ennek nem tesz eleget, a végrehajtó oly módon köteles a végrehajtást foganatosítani, hogy az eltávolított ingóságok lehetőleg ne zavarják a forgalmat, ne akadályozzák a közterületek használatát, ne veszélyeztessék a közrendet, ne sértsék kívülálló harmadik személyek jogos magánérdekét. A kötelezett vagy képviselője távollétében foganatosított végrehajtás során viszont minden esetben a Vht. 182. §-ában foglaltak szerint kell eljárni. Ha tehát a távol lévő kötelezett másik lakásra tarthat igényt, ingóságait ebben a másik lakásban kell elhelyezni. Az ingóságoknak raktárba vagy más alkalmas helyiségbe való elhelyezéséről a végrehajtást kérő akkor köteles gondoskodni, ha az ingóságokat (azok egy részét) a másik lakásban nem lehetett elhelyezni. Ugyanez a kötelezettség - tehát az ingóságoknak raktárba vagy más alkalmas helyiségbe való elhelyezésének kötelezettsége - terheli a végrehajtást kérőt akkor is, ha a végrehajtás foganatosításánál jelen nem lévő kiürítésre kötelezett nem tarthat igényt elhelyezésre.”*

X. A Vht. 154/A. § (10) bekezdése és annak viszonya a Vht. 183. §-hoz

A Vht. 154/A. § (1)-(10) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„154/A. § (1) bekezdés Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel - az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb

határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek.”

„154/A. § (10) bekezdés Ha a kiköltözésre az (1) és (5) bekezdésben foglalt időpontig nem került sor az árverési vevő a kiköltözési határidő lejártát követő 15. napig kérelmezheti az ingatlan kiürítését.”

Fentebb hivatkozott jogszabályhelyekből következik, hogy az árverési vevő abban a végrehajtásban, amelynek keretében foganatosították az ingatlanárverést, és árverési vevőként tulajdonjogot szerzett, kérelmezheti az ingatlan kiürítését a kiköltözési határidő lejártát követő 15. napig.

A gyakorlatban sokszor előfordul az az eset, amikor az árverési vevő - a Vht. 154/A. § (10) bekezdésében meghatározott határidőn túl -, önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó kérelmet terjeszt elő a kötelezett, adóssal szemben azon okból, hogy az adós a kiköltözési kötelezettségének határidőben nem tett eleget. Ez álláspontom szerint nem szerencsés, tekintettel arra, hogy duplikálja a kötelezett/adóssal szembeni végrehajtásokat, amely a Vht. 18. § (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezésbe ütközik, amely szerint egy végrehajtási lapot kell kiállítani minden ügyben, főleg úgy, hogy a kérelem tárgyát képező ingatlankiürítést az alapvégrehajtásban is ki lehet kényszeríteni, és a kérelem alapjául szolgáló jogcím is azonos.

A Vht. 154/A. §-hoz fűzött Nagykomentár értelmében „Ha ezen időn belül a kötelezett nem tesz eleget a kiköltözési kötelezettségének, a végrehajtó a hatóság (rendőrség) közreműködésével gondoskodik a birtokba adás megtörténtéről.”²⁹

E helyen utalok a CKOT 2019. április 16-ai Országos Tanácskozásának 29. állásfoglalására, amely abban a kérdésben foglalt állást, hogy „*Figyelembe vehető-e az árverési vevő önkéntes kiköltözésre nyitva álló határidő alatt előterjesztett Vht. 154/A. § (10) bekezdése szerint kérelme, miszerint már most kéri az ingatlan kiürítését, ha az adós önként nem költözik ki az ingatlanból?*” A CKOT arra a megállapításra jutott, hogy „*Az árverési vevőnek az önkéntes kiköltözésre nyitva álló határidő alatt előterjesztett kérelme a Vht. 154/A. § (10) bekezdése alapján, mint időelőtti kérelem elutasítandó.*”

²⁹ Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Máttyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013, VII. fejezet, Vht. 154/A. §-ához, 10. Az ingatlan kiürítése

Vagyis az árverési vevőnek tulajdonképpen a kérelem előterjesztésekor kizárólag a határidő megtartására kell figyelni.

A Vht. 183. §-ban foglalt önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelem előterjesztésére határidőt a jogszabály nem állapít meg, amelyből az következik, hogy azt az általános elévülési időn belül elő lehet terjeszteni, azzal, hogy a tulajdonjogi igény nem évül el.

Álláspontom szerint kívánatos lenne a Vht. 183. §-ban foglalt jogintézmény alkalmazási köréből kivonni a Vht. 154/A. § (10) bekezdése szerinti esetkört, tekintettel arra, hogy a Vht. 183. §-ban foglalt jogintézménnyel elérhető cél az árverési vevő számára biztosított abban a végrehajtásban, amelyben az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az így előterjesztett kérelem esetében pedig az önkényesség fennállását sem kell igazolni.

E körben utalok arra, hogy előfordulhat az az eset is, hogy a végrehajtó a meghatározott cselekmény - ingatan kiürítésének - végrehajtása iránt kiállított végrehajtható okiratban foglaltakat foganatosítja, és a végrehajtást kérő birtokába bocsátja a tárgybeli ingatlant, azonban a kötelezett az ingatlan birtokát visszaszerzi, és a végrehajtást kérő utóbb a Vht. 183. §-a szerinti önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelmet terjeszt elő, azzal, hogy az alapvégrehajtás a költségek behajtására a kérelem előterjesztésekor is folyamatban van. Ebben az esetben helye van az ingatlan kiürítésre vonatkozó kötelezést elrendelő végzés meghozatalának a kötelezettel szemben, amennyiben a végrehajtó a folyamatban lévő végrehajtás keretében az ingatlan birtokbaadását már igazolható módon foganatosította, és emiatt ismételten - a már végrehajtott végrehajtható okirat alapján - a végrehajtó eljárni az ingatlan kiürítése kapcsán nem tud. Ezt nem gátolja az sem, hogyha az alapvégrehajtás a végrehajtás során felmerült és igazolt költségekre folyamatban van.

A Vht. 154/A. § (10) bekezdése tehát kizárólag az árverési vevő részére biztosít lehetőséget - meghatározott határidőn belül - az ingatlan kiürítésére vonatkozó kérelem előterjesztésére az alapvégrehajtás keretein belül, míg a Vht. 183. §-a jogosultsági kör és időkorlát nélkül biztosít az önkényesség jogcímén lehetőséget a kérelem előterjesztésére.

XI. Összegzés

Összességében elmondható, hogy a vizsgált különleges végrehajtási eljárás speciális rendelkezései sok mérlegelést nem engednek a jogalkalmazó részére, azonban egy sor olyan kérdést vet fel a kérelem jogszabályi feltételeknek való megfelelésének vizsgálata, amely kihívás elé állítja az eljáró bíróságot. Itt utalok például az önkényesség kérdésének megítélésére.

A jogszabály a jogintézmény rendeltetésére tekintettel rövid határidőt állapít meg a határozathozatalra, azonban abban az esetben a Vht.-ban egyértelmű rendelkezés nincsen, hogy amennyiben az ügyben hiánypótlás kiadására van szükség, a bíróságot a határozat meghozatalakor milyen speciális határidő köti. A vizsgált jogintézmény vonatkozásában előterjesztett kérelem alaposága okán súlyos jogkövetkezmény kerül elrendelésre, alkalmazásra (lakóingatlan kiürítése).

Álláspontom szerint a jogszabályi feltételeknek való megfelelés vizsgálatára a nemperes eljárás nem biztosít teljeskörű lehetőséget, így felmerül a kérdés, hogy ezen eljárásnak milyen létjogosultsága van a nemperes eljárások között. Azzal, hogy a Vht. rendelkezései több esetben hiányosak. Álláspontom szerint a vizsgált jogintézmény szabályozási hátterét és elhelyezkedését a Vht. rendszerében felül kellene vizsgálni. Továbbá pontosítani, módosítani kellene a meglévő szabályozást, az eljárásra vonatkozó határidő, a nyilatkozattételre, meghallgatásra vonatkozó eljárási szabályok nevesítése, illetve a meglévő fogalmak pontos, egyértelmű és következetes meghatározása, valamint a jogszabály hiányosságainak megszüntetése miatt.

Utalva e körben annak szükségességére is, hogy pusztán az igényérvényesítési határidő elmulasztása miatt a Vht. 183. §-a szerinti, az árverési vevő által előterjesztett kérelem leválasztásra kerüljön az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének alapesetéről. Álláspontom szerint célszerűségi szempontból kívánatos lenne az a megoldási mód, amely szerint az árverési vevő kizárólag a Vht.154/A. § (10) bekezdése alapján terjeszthetné elő a lakás kiürítése iránti kérelmét. Ezzel elkerülhető lenne az a nem kívánatos eredmény, hogy azonos kötelezettel szemben több végrehajtás induljon meg úgy, hogy a kérelmező egyébként az alapvégrehajtásban is érvényre tudja juttatni jogos igényét.

Felhasznált irodalomjegyzék

- Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2013
- dr. Csontos Izabella: A különleges végrehajtási eljárások, különös tekintettel az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére, valamint a biztosítási intézkedésre, Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2019, végrehajtási jogi szakjogász szakdolgozat
- BH1979. 209.
- BH1975. 72.
- BH2019. 138.
- Civilisztikai Kollégiumvezetők 2019. április 16-ai Országos Tanácskozásának 60. állásfoglalása
- Civilisztikai Kollégiumvezetők 2019. április 16-ai Országos Tanácskozásának 29. állásfoglalás
- Kúria PK 292. számú állásfoglalása
- Kúria PK 291. számú állásfoglalása
- dr. Aszódi László / dr. Boreczki Szabolcs / dr. Boros Zsuzsa / dr. Cserbáné dr. Nagy Andrea / dr. Dombi-Nyárádi Gabriella / Drexlerné dr. Karcub Edit / dr. Dzsula Marianna / dr. Gyarmathy Judit / dr. Gyimesi Tamás Ferenc / dr. Kormos Erzsébet / dr. Kovács Helga Mariann / dr. Martonovics Bernadett / dr. Molnár Judit / dr. Nagy Adrienn / dr. Pribula László / dr. Somogyi Dávid / dr. Szabó Imre / dr. Szalay Róbert / dr. Tóth Barbara / dr. Udvary Sándor / dr. Vitvindic Mária / dr. Wallacher Lajos / dr. Wopera Zsuzsa / dr. Zsitva Ágnes: Kommentár a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényhez, szerk.: Wopera Zsuzsa, Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2019

Felhasznált jogszabályok jegyzéke

- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

- 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról
- 2017. évi CXVIII. törvény a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról
- 57/2020. (III. 23.) Korm. rendelet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során a végrehajtással kapcsolatban teendő intézkedésekről