

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

A 9/2023. (VI. 20.) AB határozat hatása az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti bírósági
nemperes eljárásra,
avagy a tisztességes eljáráshoz való jog viszonyulása a tulajdonhoz való joghoz

Szerző:

dr. Harton András Márton

Budapest, 2024. április 30.

I. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás, mint jogvédelmi eszköz

Az Alkotmánybíróság a 9/2023. (VI. 20.) AB határozata (a továbbiakban: Határozat) 2023. december 31. napjától a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 183. § (1) bekezdés második mondatát¹ megsemmisítette. A Határozat által érintett jogszabályi rendelkezés a Vht. önkényesen elfoglalt lakás kiürítéséről szóló nemperes eljárás legfontosabb tartalmát érinti. Az eljárás eredményeként amennyiben a bíróság egy adott lakás kiürítését rendelte el, akkor az önkényes lakásfoglalónak a bíróság végzésétől számított rövid határidőn belül - fellebbezésre tekintet nélkül - el kellett hagynia addigi otthonát. A Vht. 1994. szeptember 1. napjával lépett hatályba és ezen nemperes eljárást meghatározó rendelkezés változatlan formában volt hatályban 2023. december 31. napjáig.

A dolog tulajdonosa tulajdonjogának tárgya felett főszabály szerint kizárólagosan gyakorolhatja az őt megillető jogosultságokat, mint az adott dolog birtoklása, használata, hasznosítása és hasznainak szedése, valamint a dolog feletti rendelkezés. A tulajdonos jogosultságai vagy jogosultságainak egy része - akár önként, akár kényszerből - jogszabályban meghatározott keretek között korlátozható, bizonyos esetekben törvény rendelkezése esetén elvonható. Ilyen korlátozás hiányában ezen jogosultságok gyakorlása bármikor és bármilyen körülmények között megilletik a dolog mindenkori tulajdonosát.

Abból adódóan, hogy a tulajdonost a tulajdonjogának gyakorlásában korlátozni - esetleg a tulajdonjogától megvonni - a tulajdonos akaratán kívül álló okból kizárólag jogszabályi keretek között, előre meghatározott feltételek fennállása esetén lehetséges, így indokolt állami keretek között biztosítani a hatékony jogvédelmet a dolog tulajdonosa részére. Abban az esetben, ha jogszabály által biztosított lehetőségen kívül eső okból kerül sor a tulajdonos tulajdonjogának a korlátozására, akkor a tulajdonosnak lehetősége van igénybe vennie ezen jogintézmények valamelyikét.

Fontos kiemelni, hogy egy adott dolog használatának, birtoklásának - és egyébként bármelyik más jogosítványnak - a korlátozásához, átengedéséhez fenn kell állnia egy, a tulajdonostól eltérő

¹ „E végzés elleni fellebbezésnek nincs halasztó hatálya.”

személy és a tulajdonos között meglévő olyan kötelmi jogviszonynak, amely meghatározza és szabályozza a köztük létrejövő jogviszonyt, valamint a korlátozás és átengedés kereteit.

Abban az esetben, ha jogviszony nélkül - és ezáltal bármilyen jogcím nélkül - kerül korlátozásra bármelyik jogosultság, abban az esetben az állam kötelessége biztosítani az ennek orvoslására szolgáló intézményrendszert. Ebbe az intézményrendszerbe tartozik a birtokvédelem körében az önhatalom, a birtokper, valamint a tényleges birtoklási helyzet alapján történő jegyző általi birtokvédelem².

Különleges kategóriába tartozik az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése, mint bírósági nemperes eljárás. Az eljárás lényege, hogy a lakás tulajdonosának hatékony és gyors jogvédelmet biztosítson az ingatlanát jogcím nélkül (azaz önkényesen) elfoglalóval és használóval szemben, ezáltal szabályozott keretek között történhet meg a tulajdonos birtokba bocsátása. A nemperes eljárás funkciójából adódóan rövidebb eljárási határidők alkalmazhatóak, mint egy peres eljárás esetén, továbbá mindenre kiterjedő bizonyítási eljárás lefolytatása sem indokolt az egyszerű tényállás okán.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás két részre bontható: bírósági szakra és végrehajtási szakra. A bírósági szakon belül történik a kérelem alaki és anyagi megvizsgálása, az okirati bizonyítás és a bíróság határozatának kibocsátása végzés formájában³. A végrehajtási szakon belül történik a tényleges foganatosítás, vagyis az eljárás kötelezettje, azaz az önkényes lakásfoglaló elhagyja a lakást és a kérelmező tulajdonos kerülhet a lakás birtokába.

A lakás fogalmára a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) értelmező rendelkezései az irányadók. A lakás olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a helyiségei, közművesítetttsége, melegvíz-ellátása és fűtőmódja alapján a Lakástörvényben meghatározott valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos és komfort nélküli csoportba) sorolható⁴. Álláspontom szerint a nemperes eljárást egy adott lakáson belüli helyiségre nem lehet

² Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:5-8. § , 5:36. §

³ A bíróság végzése lényegében quasi végrehajtható okirat. Végrehajtható okirat kiállítását megelőzően a végrehajtandó követelés vagy kötelezettség jogalapját érintő előzetes eljárás volt folyamatban, az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás során erre nem kerül sor, a lakás használatának jogalapját a nemperes eljárás során vizsgálja a bíróság, ezért is nincs lehetőség valódi végrehajtható okirat kiállítására.

⁴ Lakástörvény 91/A. § 1. pontja

lefolytatni, azonban irányadó lehet egy osztatlan közös tulajdon esetén egy leválasztott, lakásként funkcionáló helyiségek esetében (például társasházzá való bejegyzést megelőzően) a nemperes eljárás szabályainak alkalmazása.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítéséről szóló bírósági nemperes eljárás szabályait a Vht. 183. §-a determinálja⁵. A rendelkezés 1994. szeptember 1. napját követően kiegészült a bírósági szakot követő végrehajtói fogatosítási szabályokkal és az esetleges jogorvoslati eljárásra vonatkozó részletszabályokkal, azonban a nemperes eljárás lényege a mai napig változatlan.

Idő közben a jogalkotó további rendelkezésekkel reagált olyan élethelyzetekre, amikor korábban fennállt ugyan az adott lakás - vagy lakás helyiség - használatára vonatkozó jogcím, azonban a használatra vonatkozó jogcím igazolhatóan és nem vitathatóan megszűnt, így a további birtoklás és használat jogcím nélkülivé vált, ezáltal lehetőség nyílt a lakás vagy helyiség kiürítésének elrendelésére. A jogalkotó a határozott időre kötött lakás és más, nem lakás céljára szolgáló helyiségbérleti szerződés körében lehetővé teszi a bérbeadónak, hogy a határozott idő lejártát követő 60 napon belül kezdeményezze a Vht. 183. § szerinti lakás kiürítése iránti nemperes eljárás lefolytatását⁶.

Ezt meghaladóan a jogalkotó lehetőséget biztosít a közösségi közlekedés, mint közszolgáltatás biztonságát és zavartalan működését szolgáló, vagy ide nem tartozó személy- vagy teherszállítás céljára használt; a közforgalom számára nyitva álló hivatali, vállalati vagy más épületre, helyiségre, épületnek nem minősülő építményre vagy területre kötött helyiségbérleti vagy egyéb, helyiség használati jogot is biztosító szerződés megszűnését követő 60 napon belül a Vht. 183. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazására a bérbeadó, a tulajdonos vagy az egyébként rendelkezési jogosult részére. Ennek feltétele, hogy a szerződés megszűnését közjegyzői okiratba kell foglalni.⁷

Az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft., mint közösségi lakásgazdálkodó tulajdonában álló ingatlanok esetében fennálló lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül a

⁵ A 2023. szeptember 5. napjától hatályos Vht. 183. § (1) bekezdés szerint a bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését - végrehajtható okirat kiállításával - nemperes eljárás során hozott végzésben rendeli el.

⁶ Vht. 183/A. §

⁷ Vht. 183/B. §

bérbeadó kérheti a Vht. 183. § rendelkezéseknek a bére adott lakóingatlanra vonatkozó alkalmazását⁸.

A Vht. 183. §-a szerinti nemperes eljárás irányadónak tekintendő a fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely, mint például szállodai szoba vagy turistaház kiürítésére is⁹.

A jogalkotó a Vht. 183. § szerinti két szakaszos eljárást tekinti főszabálynak, míg a törvény hatálybalépése óta megjelenő igények szerint reagált a részben azonos, részben pedig eltérő jogvédelmet igénylő helyzetekre.

II. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti eljárás szakaszai és a jelenleg hatályos rendelkezései

A Vht. 183. §-a szerinti eljárás két fő szakaszból áll: bírósági és végrehajtási szakaszból. A két szakasznak eltérő céljai vannak: míg a bírói szakasz során a végrehajtást kérőnek az eljárás megindítására vonatkozó jogosultságát (perbeli legitimációját) és a végrehajtási törvényben meghatározott feltételek fennállását vizsgálja a bíróság, addig a végrehajtói szakaszban a tényleges foganatosítás részletszabályai, valamint a végzés kézbesítése és az esetleges jogorvoslati eljárás rendelkezései kerültek. A bíróság végrehajtható okirat kiállítása nélkül jár el tekintettel arra, hogy ezen végrehajtást megelőző eljárás nem volt, a lakáshasználó önkényességét az elsőfokú bíróság jogosult megállapítani és végzéssel elrendelni a lakás kiürítését.

Az eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékes járásbíróság kizárólagosan illetékes. A kérelemben a kérelmező (végrehajtást kérő) köteles megjelölni a saját és a lakásban tartózkodó személyek adatait, a saját rövid úton történő értesítésének módját, a lakásban tartózkodó személyek számát és arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy ezen személyek között van-e kiskorú. Meg kell adnia még az ingatlan pontos címét, tulajdonosának adatait és azt, hogy a lakás elfoglalása előtt ki és milyen jogcímen lakott ott. A kérelmében fel kell tüntetnie azt a helyiséget vagy raktárat

⁸ Vht. 183/C. §

⁹ Vht. 184. §

is, ahol a kérelmező a kötelezett ingóságainak elhelyezéséről gondoskodik, valamint rögzítenie kell a lakás kiürítésére vonatkozó határozott kérelmet is.¹⁰

Amennyiben a lakásban tartózkodó személyek korábban rendelkeztek a lakásban való tartózkodáshoz szükséges jogcímmel, akkor a végrehajtást kérő köteles ezt igazolni és csatolnia kell a jogcím megszűnését igazoló iratot¹¹. Álláspontom szerint ebben az esetben indokolt csatolni olyan okirati bizonyítékot is, amely alátámasztja azt a tényt, hogy a jogcím megszűnését követően a kötelezett elhagyta a lakást, ezáltal tekinthető a lakás későbbi elfoglalása önkényesnek. Ennek hiányában a jogcímmel rendelkező lakáshasználó jogszerűen foglalta el a lakást, így a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárás lefolytatására nincs lehetőség.

A törvény taxatívén felsorolja azokat a feltételeket, amelyeket a kérelmezőnek meg kell jelölnie a kérelmében és kitér azokra az iratokra is, amelyeket a kérelmével egyidejűleg kell benyújtania a bírósághoz. Az eljárás ezen szakasza még kétpólusú eljárás, kizárólag a kérelmező és a bíróság jut érdemi szerephez. A bíróság lehetőségei szűkek, kizárólag a kérelem alapján van lehetősége eldöntenie azt, hogy a lakás elfoglalása önkényes volt vagy sem. Ennek keretében legfeljebb okirati bizonyítást folytathat le a kötelezett által rendelkezésre bocsátott okiratok és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 112. § szerinti közhiteles nyilvántartásban szereplő adatokra vonatkozóan. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróságnak egyéb lehetősége nincs, kontradiktórus eljárás¹² a tényleges fogatosítást megelőzően kizárt, erre csak az esetleges jogorvoslati eljárás során van lehetőség.

A bíróságnak a beérkezett kérelemmel kapcsolatban három lehetősége van: hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt, elutasítja a kérelmet vagy elrendeli az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését.

A bíróság hiánypótlásra abban az esetben hívhatja fel a kérelmezőt, amennyiben kérelme az érdemi elbírálásra alkalmatlan vagy az eljárás megindítására vonatkozó eljárási illetéket nem róta le. A Pp. 115. § (1) bekezdése alapján a bíróságnak tételesen meg kell jelölnie azokat a hiányzó okiratokat és nyilatkozatokat, amelyek benyújtását várja a kérelmezőtől, valamint konkrét kérdéseket tehet fel - írásban - a kérelmező részére. Amennyiben a kérelmező a bíróság által

¹⁰ Vht. 183. § (2) bekezdés

¹¹ Vht. 183. § (3) bekezdés

¹² Tekintettel arra, hogy a nemperes eljárás lényegében végrehajtás elrendelése iránti eljárás.

megszabott határidőn belül nem vagy késedelmesen pótolja a kérelmének hiányait, abban az esetben a kérelmet a bíróság visszautasítja. Álláspontom szerint a bíróság hiánypótlás keretében kizárólag a kérelem elbírálásához feltétlenül szükséges nyilatkozat megtételére, illetve okirat csatolására hívhatja fel a kérelmezőt. Ilyen lehet például a perbeli legitimáció igazolása abban az esetben, ha egy osztatlan közös tulajdon tulajdoni hányadának tulajdonosa egy lakásként funkcionáló részre vonatkozóan kéri a lakás kiürítése iránti eljárás lefolytatását. A bíróság felhívhatja a kérelmezőt annak igazolására, hogy a hivatkozott lakás akár a vázrajz, akár a leendő társasház alapító okirata szerint, akár mindkettő megjelölésével az adott lakás (tulajdoni rész) tényleges tulajdonosa. Egyebekben olyan okirat nem kérhető a bíróság részéről, amely egyértelműen igazolja az önkényesen elfoglalt lakás használatát, erre a kérelmező önként köteles, ilyen okirat hiányát a bíróság a kérelmező terhére értékeli.

Hiánytalan kérelem esetén azonnal, hiánypótlás esetén ezt követően 30 napon belül¹³ a bíróság elutasíthatja a kérelmet, amennyiben nem állnak fenn a lakás kiürítésének törvényi feltételei¹⁴. A törvény két feltétel egyidejű fennállását követeli meg: az eljárás tárgyának mindenképp a Lakástörvény 91/A. § 1. pontja szerinti lakásról, azaz lakás céljára szóló helyiségnek kell lennie, továbbá ezt a lakást a kötelezettnek önkényesen kellett elfoglalnia, azaz sem a beköltözésekor nem rendelkezhetett és azóta sem rendelkezik a lakás használatát biztosító jogcímmel.

Amennyiben a feltételek fennállnak, abban az esetben a bíróság a kérelem - vagy a hiánypótlás - beérkezését követő 5 munkanapon belül elrendeli az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését végzés formájában¹⁵. A végzést a bíróság a kérelmezőnek és a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar Hivatali Szervén keresztül az illetékes végrehajtónak kézbesíti, a végrehajtó pedig a végrehajtási költségek előlegezését követő 3 munkanapon belül a helyszínen adja át a lakásban tartózkodó nagykorú személynek, többnyire a kötelezettnek.

A végzésnek tartalmaznia kell, hogy a végrehajtó a határozatban foglaltakról és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást követően felszólítja a kérelmezettet arra, hogy a végzés jogerőre emelkedését követő kettő napon belül a lakásban tartózkodó valamennyi személlyel együtt, az ingóságaitól

¹³ A Vht. rövidebb eljárási határidőt nem ír elő, így ebben az esetben a Pp. 110. § (1) bekezdése szerinti 30 napos általános ügyintézési határidő az irányadó.

¹⁴ Vht. 183. § (4) bekezdés

¹⁵ Vht. 183. § (5) bekezdés

kiürítve hagyják el a lakást. A végzésnek tartalmaznia kell azon kitétel is, hogy a jogerős végzést követő három munkanapon belül foganatosítsa a lakás kiürítését a végrehajtó, a helyszíni eljárás időpontjáról pedig értesítse az illetékes rendőri szerv vezetőjét és kiskorú érintettsége esetén az illetékes gyámhatóságot is. A bíróság végzésével szemben a kézbesítéstől - kérelmezett esetén amikor a végrehajtó átadja számára a bíróság végzését vagy ha nem tartózkodik a lakásban, akkor az eljárási cselekményéről készült jegyzőkönyv ajtón történő kifüggesztésétől - számított három munkanapon belül van helye fellebbezésnek¹⁶.

Amennyiben a lakásban nem tartózkodik senki vagy csak kiskorú személy tartózkodik, akkor a végrehajtó a helyszíni eljárásról készített jegyzőkönyvet kifüggeszti a lakás ajtajára. Ebben az esetben a kérelmezett részére történő tájékoztatás megadása érdekében ismételt helyszíni eljárás keretében kísérli meg kézbesíteni a bíróság végzését. Ha nincs jelen senki vagy csak kiskorú gyermek van jelen a lakásban, akkor a jegyzőkönyvet ebben az esetben is a lakás ajtajára függeszti ki¹⁷.

Fellebbezési határidő rövid, csupán három munkanap, fellebbezés esetén a bíróság felterjeszti az iratokat a másodfokú bírósághoz és erről tájékoztatja a kérelmezőt és a végrehajtót. A Határozat szerint 2023. szeptember 5. napjától a végzés ellen bejelentett jogorvoslat a végzés végrehajtására halasztó hatállyal bír. A felek észrevételt közvetlenül a másodfokú bíróságnál tehetik meg; amennyiben azt az elsőfokú bírósághoz terjesztették elő, akkor soron kívül továbbítja azt a másodfokú bírósághoz. A másodfokú bíróság soron kívül bírálja el a kérelmezett fellebbezését. Itt meg kell jegyezni, hogy a kérelem visszautasítása vagy elutasítása esetén - amennyiben a kérelem nem került kézbesítésre a kérelmezett részére - a másodfokú bíróság a kérelmező fellebbezését nem soron kívül bírálja el.¹⁸

A végzés jogerőre emelkedéséről az elsőfokú bíróság tájékoztatja a kérelmezőt, a végrehajtót és a lakásban tartózkodó személyeket¹⁹. A jogerőre emelkedést követően a végrehajtó rendőr vagy tanú jelenlétében felhívja a lakásban tartózkodó nagykorú személyt, hogy kettő napon belül valamennyien hagyják el a lakást az ingóságaiktól kiürítve. Ha nem tartózkodik ott senki vagy csak

¹⁶ Vht. 183. § (7) bekezdés

¹⁷ Vht. 183. § (8) bekezdés

¹⁸ Vht. 183. § (10) bekezdés

¹⁹ Vht. 183. § (11) bekezdés

kiskorú személy van jelen, akkor a helyszíni eljárásról készült jegyzőkönyvet kifüggeszti a lakás ajtajára.

A végrehajtó szükség esetén a rendőrség közreműködésével két nap elteltével a helyszínen ellenőrzi a végzésben foglaltak teljesítését, ennek elmaradása esetén pedig érdemben foganatosítja a lakás kiürítését²⁰. Kiskorú érintettsége esetén a gyámhatóság képviselője is jelen van a foganatosítás során. Amennyiben a lakásban nem tartózkodik senki vagy csak kiskorú személy van jelen, akkor az ingóságokat a kérelmező által megjelölt raktárba szállíttatja, a kiskorút pedig a gyámhatóság képviselőjének adja át, aki intézkedik az ideiglenes hatályú elhelyezéséről. A jegyzőkönyvet kifüggeszti a lakás ajtajára és megjelöli az ingóságok átvételének helyét, valamint azt, hogy a lakásban talált kiskorút melyik gyámhatóság részére adta át.

A bérbeadó határozott időre kötött lakás és más, nem lakás céljára szolgáló helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti ugyanezen szabályok szerinti lakás kiürítése iránti nemperes eljárás lefolytatását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltét²¹. Ebben az esetben nem minősül az ingatlan kiürítés elhalasztása szempontjából önkényesen elfoglalt lakásnak, az ingatlan kiürítésére így november 15. és április 30. napja között (moratórium) nem kerülhet sor²².

III. A tisztességes eljáráshoz való jog és a tulajdonhoz való jog, mint alapjog az Alkotmánybíróság gyakorlatában

1. A tisztességes eljáráshoz való jog

Az Alkotmánybíróság már a korai gyakorlatában rögzítette, hogy az eljárási jogok nem jelentenek jogot az igazságos döntéshez és az Alkotmány nem biztosít alanyi jogot az igazság érvényesülésére, azonban mindenkinek meg van a joga az anyagi igazság kiderítésének lehetőségére. Ennek

²⁰ Vht. 183. § (14) bekezdés

²¹ Vht. 183/A. § (1) bekezdés

²² Vht. 183/A. § (2) bekezdés

biztosítása jogállami feladat és cél, megvalósulása érdekében pedig az állam kötelessége az eljárási garanciákat nyújtó intézmények létrehozása.²³

Az Alkotmánybíróság meghatározta azt is, hogy a jelenleg hatályos eljárási szabályok esetében a polgári perrendtartásnál - és ezáltal a Vht-nél is - sokkal részletesebb és bonyolultabb szabályozás sem tud garanciát adni arra, hogy minden eseti bírósági döntés tökéletesen megfeleljen az anyagi igazság követelményének. Ennek elérésére való törekvés viszont mind a jogalkotónak, mind pedig a jogalkalmazónak a kötelessége.²⁴

A jogalkotó az anyagi igazság eléréséhez szükséges eszközöket az eljárási jogok útján biztosítja mind a jogalkalmazónak, mind pedig a jogkereső személyeknek. Az eljárási jogok olyan abszolút jellegű jogok, amelyek korlátozásának a helyénvalósága nem az alapjogi, szükségesség/arányosság teszt segítségével ítéltető meg. Önmagában a tisztességes eljáráshoz való jog nem korlátozható, hiszen részben vagy bizonyos esetben tisztességes eljárás nincs, ennek a jognak teljes egészében kell érvényesülnie az eljárás elejétől a végéig.

A tisztességes eljáráshoz való jog olyan, az állam oldalán fennálló kötelezettség, amely során létre kell hoznia a megfelelő szintű jogi és intézményi feltételeket és az eljárási szabályokat az anyagi igazság elérése érdekében azáltal, hogy megfelelő részletszabályokat alkot. Fontos, hogy a tisztességes eljáráshoz való jog kötelezettje minden esetben az állam, míg jogosultja bárki lehet.

Az Alkotmánybíróság gyakorlatában egy adott eljárás egészét minősítette a tisztességes eljáráshoz való jog vizsgálata szempontjából lényegesnek. Az eljárás egészének és az eljárás minden mozzanatának figyelembevételével lehet megítélni, hogy az adott eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, bármelyiknek a fennállása esetén az eljárás igazoltan nem tisztességes²⁵. Egy adott eljárás nem tekinthető tisztességesnek, ha akár egy része nem felel meg ennek a követelménynek.

Annak érdekében, hogy egy adott eljárás tisztességes legyen minden eljárási mozzanatnak részletesen szabályozottnak és világosan megfogalmazottnak kell lennie. A tisztességes eljáráshoz való jog abszolút jog, azaz semmilyen körülmények között nem korlátozható. A tisztességes

²³ 9/1992 (I. 30.) AB határozat

²⁴ 49/1998. (XI. 27.) AB határozat

²⁵ 6/1998. (III. 11.) AB határozat

eljáráshoz való jog gyűjtőfogalom, amely több részjogból áll össze, mint például a bírósághoz fordulás joga, a törvény előtti egyenlőség elve, a bíróság függetlenségének és pártatlanságának követelménye vagy a jogorvoslathoz való jog. Minden összetevője ugyanolyan lényeges, lényegében azonos funkcióval bírnak, így amennyiben valamelyik csupán részben érvényesül egy eljárás során, akkor az egész eljárást aggályosnak kell tekinteni.

A bíróság előtti egyenlőség elve olyan eljárási alapelv, amely az adott személyek általános jogegyenlőségének (törvény előtti egyenlőség²⁶) bírósági eljárásra vonatkoztatásaként jelenik meg a fegyveregyenlőséghez hasonlóan²⁷. Ez kiterjed a teljes eljárásra²⁸ és a jogorvoslati jogra is.

A jogorvoslathoz való jog rendeltetése, hogy az állam biztosítsa a bíróság ténybeli és jogi tévedéseinek korrigálását és az érdemi határozattal okozott jogsérelem orvoslását²⁹. Fontos kitétel, hogy a határozatot hozó szervtől eltérő, más szerv vagy ugyanazon szervben belül magasabb fórum jogosult jogorvoslatot gyakorolni a bíróság határozata felett³⁰. A jogorvoslat érvényesülésének tartalmi követelménye az időszerűség, a tudomásszerzés garantálása és a hatékonyság. Időszerűség abban az esetben valósul meg, ha a jogorvoslati jog gyakorlására elegendő időt biztosít a jogalkotó a jog jogosultjának³¹. Az időszerűség a tudomásszerzés garantálásával értelmezhető, azaz biztosítani kell a határozat megismerését, a tényleges kézbesítést. Amennyiben ez nem valósul meg és a jogorvoslatra nyitva álló határidő eredménytelenül telik le, akkor végeredményben sérül a jogorvoslathoz való jog³². Akkor hatékony a jogorvoslat, amennyiben a jogosult számára valós és tényleges esély nyílik a vélt vagy valós jogsérelem időben és érdekkörének megfelelően történő végleges orvoslására³³.

A tisztességes eljáráshoz való jogból és részben a védelemhez való jog tágabb felfogásából eredeztethető a fegyverek egyenlőségének elve is, mely szerint a vádnak és a védelemnek érdemben is azonos esélyeket kell adni egy eljárás folyamán. Nem feltétlenül a vád és a védelem jogosítványainak teljes azonosságán van a hangsúly, de a védelemnek a váddal összevethető súlyú

²⁶ Alaptörvény XV cikk (1) bekezdés

²⁷ 18/B/1994 AB határozat

²⁸ Ezen eljárási alapelv kiterjed mind az alapeljárásra, mind a jogorvoslati eljárásra és az esetleges végrehajtási eljárásra is.

²⁹ 49/1998 AB határozat

³⁰ 5/1992. (I. 30.) AB határozat; Az Alkotmánybíróság határozatban utalt arra is, hogy ilyen felülvizsgálatot nem biztosító jogorvoslat nem feltétlenül alkotmányellenes a nem érdemi, nem ügydöntő határozatok esetében.

³¹ 59/2003. (XI. 26.) AB határozat

³² 35/2013. (XI. 22.) AB határozat

³³ 60/2003. (XI. 26.) AB határozat

jogosítványokkal kell rendelkeznie. Egyik feltétele ezen jog érvényesülésének, hogy a felek mindegyikének a személyes jelenléte biztosított legyen az eljárási cselekmények során. További feltétel, hogy az ügyben a releváns adatokat a vád, illetve a terhelt és a védő is ugyanolyan teljességben és mélységben ismerhessék meg és tehessenek nyilatkozatot.³⁴

2. A tulajdonhoz való jog

Az Alkotmánybíróság kezdeti joggyakorlatán érzékelhető, hogy a tulajdonhoz való jogot alapjogként kategorizálta, ezáltal deklarálta a tulajdon alkotmányos védelmét is. Az Alkotmánybíróság kezdetben a polgári jogi részjogosítványokkal - mint a dolog feletti birtoklás, használat és a rendelkezés joga - azonosította az alkotmányjogi értelemben vett tulajdon tartalmát. Kiemelte még, hogy az egyes részjogosítványok korlátozásánál is lehet vizsgálni a szükségességet és az arányosságot.³⁵

A későbbi gyakorlat némileg változott, elválasztotta az alkotmányjogi értelemben vett tulajdont a polgári jogi tulajdontól, ezáltal már nem azonosítható a polgári jogi tulajdonhoz kapcsolható részjogosítványokkal. Immáron az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkor alkotmányos közjogi és magánjogi korlátozásokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét, függ a tulajdon alanyától, tárgyától, valamint a funkciójától és a tulajdon korlátozásának a módjától.³⁶

Fontos, hogy egy adott alapvető jog lényeges tartalmának korlátozása minden esetben tilos, amennyiben ez a tulajdonhoz kapcsolódó valamelyik részjogosítványban öltene testet, akkor lényegében a tulajdonhoz való jog lenne korlátozhatatlan jog³⁷.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az egyéni cselekvési autonómia feltételét képezi az ehhez szükséges anyagi alap, amely ezt az autonómiát biztosítja. Ez az anyagi alap egy adott dolog

³⁴ 6/1998. (III. 11.) AB határozat

³⁵ 7/1991. (II. 28.) AB határozat IV 1. Az Abh deklarálta továbbá azt is - noha a határozat tárgyát érintve rendelkezési jogra vonatkozik -, hogy egyes részjogosítványok gyakorlása is alkotmányos védelmet élvez annak ellenére, ha ezt egyes törvények korlátozzák.

³⁶ 64/1993. (XII. 22.) AB határozat A tulajdonhoz való jog alapvető jog, alkotmányjogi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője. A tulajdonjog részjogosítványai nem azonosíthatók a tulajdonhoz való jog alkotmányi védelmet élvező lényeges tartalmával.

³⁷ Szabad birtoklás esetén engedély nélkül lehetne löfegyvert tartani.

tulajdonjogával tud érvényre jutni, ezért az alkotmány a tulajdonjogot alapjogi védelemben részesíti.

A tulajdon funkcionalitásában rejlik a tulajdonvédelem alapja. Az egyénnek szabadságot biztosít, ezáltal hozzájárul az egyén életének önálló, felelős alakításához³⁸. Alkotmányos tulajdonjogvédelem alatt állnak a dologi jogosultságokon kívül a kötelmi is. Ez biztosítja az élet, a szabadság és tulajdon hármását.

Az Alaptörvény tulajdonfogalma mindezek alapján nem azonos a polgári jogi értelemben vett tulajdonnal, az alkotmányjogi tulajdonvédelem kiterjed a dologi jogon túl kötelmi és közjogi jogosultságokra is.

Az alapjog alanya bárki lehet, kötelezettje viszont kizárólag az állam. Az államnak tiszteletben kell tartania és szabályok megalkotásával védenie is kell a tulajdont. Magánviszonyokban magánszemélyek egymás közötti viszonyát akként köteles szabályozni az állam, hogy azáltal megvalósuljon a tulajdon hatékony és biztos védelme.

A tulajdonelvonást el nem érő tulajdonkorlátozások ellen is védelmet kell biztosítani az államnak. A tulajdonba való közhatalmi beavatkozás oka kizárólag közérdek lehet, amelyet tulajdoni teszttel lehet vizsgálni³⁹. A közérdeket ezen vizsgálat során rugalmasan kell felfogni, a tulajdonfelfogás az adott korszak társadalmi-gazdasági viszonyainak függvényében változó. A teszt alkalmazásával az arányossági oldal kap kiemelt figyelmet, nem pedig a szükségesség (közérdek)⁴⁰. Későbbi gyakorlat szerint a korlátozás esetében konkrét hivatkozás szükséges a közérdekre, azaz egy közérdekű célt csak a teszt tárgyát képező korlátozással lehet elérni, amely így alkalmassági kritérium is.

Meg kell jegyezni, hogy minden más alapjog korlátozható, egyedül a tulajdonjog az, amely akár teljes mértékben elvonható⁴¹.

³⁸ 33/2021. (XII. 22.) AB határozat [41] Az Alkotmánybíróság értelmezésében az önrendelkezési jog, illetve a cselekvési autonómia az emberi méltósághoz való alapjog részjogosultságai.

³⁹ Szükségesség, alkalmasság, arányosság.

⁴⁰ 64/1993. (XII. 22.) AB határozat

⁴¹ Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerint tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

IV. A 9/2023. (VI. 20.) AB határozat rendelkezése és a határozat alapjául szolgáló ügy

Az indítványozó alkotmányjogi panaszában kérte a Vht. 183. § alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A kifogásolt ügy lényege szerint az indítványozó (kötelezett) a lakóingatlan tulajdonosainak tudta és engedélye nélkül költözött be a tulajdonukban álló lakóingatlanba, ezért az elsőfokú bíróság a kérelem alapján kötelezte az indítványozót, hogy az ingatlant haladéktalanul bocsássa az ügy kérelmezőinek rendelkezésére. A döntés ellen az indítványozó 15 napos törvényes határidőn belül jelentett be fellebbezést. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a tulajdonosok, azaz a kérelmezők kérelme alapján hozta meg a döntését és nem biztosított a kérelmezett számára érdemi lehetőséget a nyilatkozattételre. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és a lakáskiürítés iránti kérelmet elutasította figyelemmel arra, hogy az indítványozó a kérelmezők hozzájárulása alapján költözött be a kérelmező lakásba, nem pedig önkényesen foglalta azt el. A másodfokú bíróság részletezte továbbá azt is, hogy a kérelmezők az elsőfokú eljárás kezdetén érvényes lakásbérleti szerződés hiányára hivatkoztak, nem pedig a lakás önkényes elfoglalására, valamint a lakás kulcsát maguk a lakástulajdonosok adták át az indítványozónak.

Az indítványozó álláspontja szerint a magánlakás sérthetlenségéhez való alapjog megilleti a lakáshasználót is, azonban a jogszabály az önkényesen elfoglalt lakások használóira kevesebb eljárásjogi garanciát biztosít. Sérült a tisztességes bírósági eljáráshoz való joga is, az elsőfokú bíróság kizárólag a kérelmező által előterjesztett nyilatkozatok és bizonyítékok alapján döntött a lakás kiürítéséről és a bíróság a kérelmet nem küldte meg részére, csak a már érdemi döntést kézbesítette számára. Kiemelte, hogy a másodfokú bíróság nem képes hatékonyan orvosolni az elsőfokú bíróság határozatával kialakult helyzetet, mert az elsőfokú határozatot előbb hajtják végre, mintsem hogy az azzal szembeni fellebbezési határidő lejárna. A nyilatkozattételi lehetőség hiányában nem érvényesül a fegyverek egyenlőségének elve sem. Sérült az indítványozó jogorvoslathoz való joga is, a határozat végrehajtása előbb megtörtént, minthogy a fellebbezés előterjesztésére nyitva álló határidő egyébként lejárt volna.

Az Alkotmánybíróság felhívására az igazságügyi miniszter részletezte, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás szabályozásának célja a legrövidebb időn belül a leghatékonyabb védelem biztosítása a lakás tulajdonosa számára. Az csupán jogpolitikai döntés, hogy a jogalkotó általában véve a tulajdonos vagy a lakáshasználó oldalára helyezkedik, jelen esetben az igazoltan tulajdonosi jogcímmel rendelkező személy védelmét tekinti elsődleges feladatának a jogalkotó. Az ingatlan tulajdonosának két lakáskiürítési lehetőséget biztosít a végrehajtási törvény: bírósági határozat végrehajtása esetén végrehajtható okirat kiállításával van lehetőség a végrehajtás elrendelésére vagy önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárást kezdeményezhet végrehajtható okirat kiállítása nélkül. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítéséhez nincs szükség peres eljárás kezdeményezésére, a bíróság egy nemperes eljárást folytat le, amely eljárás lényege a soronkívüliség. A miniszter kiemelte, hogy amennyiben a végrehajtó helyszíni eljárása során derül ki az a tény, hogy a lakásban tartózkodó személyek mégis rendelkeznek az ingatlan használatára jogosító jogcímmel, akkor a végrehajtó ezt rögzíti a jegyzőkönyvében, amely intézkedéssel szemben a kérelmezett végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A végrehajtási kifogást elbíráló fogantatosító bíróság akár kérelemre, akár hivatalból felfüggesztheti a végrehajtást. A lakáshasználó a fellebbezésében vitathatja az önkényességet és lehetősége van igazolnia azt is, hogy jogcímmel használja az ingatlant. Ebben az esetben a másodfokú bíróság a kiürítést elrendelő végzést hatályon kívül helyezi.

V. Az Alkotmánybíróság megállapításai

Az Alkotmánybíróság Határozatában megállapította, hogy az indítványozó által felhívott jogsérelem az elsőfokú eljárás szabályozásához köthető és az indítvány tartalma szerint kizárólag a Vht. 183. § (1) bekezdésében, valamint a (3) és (7) bekezdésekben foglaltak vizsgálatára van lehetőség. Az indítványozó a jogorvoslat kimerítésének követelményét ugyan teljesítette, azonban az eredeti állapot a jogorvoslati eljárás során nem őrizhető meg és a jogorvoslat eredményeként nem is állítható helyre. A jogorvoslati eljárás a szabályozás egyoldalúsága miatt nem képes teljes mértékben kizárni a nemperes eljárás visszaélésszerű alkalmazását.

Erre a bíróság eljárása az ellenérdekű fél nyilatkozattételi jogának elmaradása és a fellebbezés halasztó hatályának hiánya miatt egyébként sem alkalmas. A szabályozás olyan egyértelmű helyzetekre vonatkozik, amikor az önkényes lakásfoglaló ebbéli magatartása tudatosan jogtalan.

A nemperes eljárás célja a tulajdonosi jogok védelme, amely lehetővé teszi a jogszerűtlen beavatkozás gyors és hatékony megszüntetését. Az eljárás bírósági végzésen alapul, a lakáshasználójának a nyilatkozatát az elsőfokú eljárás során nem kell beszerezni és a lakás kiürítését elrendelő végzést is csak a kérelmezőnek és a végrehajtónak kézbesíti a bíróság. A kötelezettnek és a lakásban tartózkodó nagykorú személyeknek csak a helyszínen történik meg a kiürítésről szóló végzés végrehajtó útján történő kézbesítése.

A végrehajtási kifogás ennek orvoslására alkalmatlan, mert ez a jogintézmény nem a végrehajtás elrendelésével (jogalapjával) szembeni jogorvoslat, hanem annak foganatosítására, a végrehajtó intézkedésének jogszerűségére terjed ki, valamint a kifogás elbírálása a teljesítés (kilakoltatás) utánra tehető.

Az Alkotmánybíróság Határozatában részletezte, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem feltétlen, valamint nem követi a polgári jogi fogalmakat és nem azonosítható a polgári jogi tulajdon védelmével. A tulajdonhoz való jog az állam számára ír elő kötelezettséget, amely körbe tartozik a tulajdon védelméhez való jog biztosítása is. Az állam köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való akár közvetlen, akár közvetett behatolástól, másfelől pedig köteles megteremteni azt a jogi környezetet és intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi.

A jelen ügyben a tulajdonhoz való jog a tulajdonos alanyi jogaként értelmezendő, amely biztosítja a megszerzett tulajdona védelmét és a tulajdonjog korlátozása elleni garanciákat. Az állam intézményvédelmi kötelezettsége megteremteni a jogszabályi rendelkezéseket, amelyek ezáltal biztosítják ezen alapjog védelmét. A tulajdonhoz való jog alapjog-korlátozási teszt alkalmazásával korlátozható. Ha a tulajdon korlátozása közérdekű célból történik, akkor a korlátozást szükségesnek kell tekinteni, valamint a korlátozásnak az elérendő céllal is arányosnak kell lennie. A jogszerűtlen, jogalapot nélkülöző önkényes beavatkozás nem alapozhat meg olyan jogszabályi környezetet, amely

a tulajdonhoz való jog korlátozásához vezetne. Jogtalan magatartás nem alapozhat meg olyan, közérdek fennállására hivatkozást, amely alapot szolgálhatna a tulajdon korlátozásának. Az Alkotmánybíróság kiemelte, hogy egy *alapjogra hivatkozás önkényt nem igazolhat*.

A nemperes eljárások több ponton is eltérnek a peres eljárásoktól és az eljárási garanciák is másképpen érvényesülnek. A kontradiktóriusság iránti elvárás elmaradása⁴², a bizonyítás felvételének elmaradása vagy korlátozottsága⁴³, a döntéshozatal mikéntje (végzés, záradék stb.) mind a peres eljárástól eltérő szabályrendszert alkotnak. Az is előfordul, hogy a nemperes eljárás során nem szükségképpen a bíróság jár el. Kiemelendő, hogy Pp. funkcionális hatálya a nemperes eljárások során is érvényesül, az eljárási kódexben deklarált eljárási alapelvek a nemperes eljárásokra is irányadóak.

Az a tény, hogy egy adott eljárás peres vagy nemperes szabályok szerint folytatható le, a jogalkotó belátására tartozik. A tisztességes eljáráshoz való jogból nem vezethető le olyan kötelezettség, hogy minden eljárásnak a peres eljárás szabály és követelményrendszere alapján kellene zajlania. A magánjogi igények érvényesülésének nem egyedüli eszköze a polgári per. Középpontjában nem jogvita eldöntése, hanem annak megelőzése, a jogérvényesítés előmozdítása áll.

A nemperes eljárások alapvető funkciója a megelőző és perelhárító szerep, a jogok és jogviszonyok rendezése, nyilvántartása, tanúsítása vagy egy egyszerűbb és kötetlenebb eljárási forma biztosítása. A végrehajtási nemperes eljárás célja, hogy a jogosultat az állam segítse egy fennálló követelés kikényszerítésében.

A tisztességes bírósági eljárás követelménye az eljárásjogi garanciák érvényesülését foglalja magában, ennek meglétét és az alapjog érvényesülését az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ez abszolút - feltétlen érvényű - jog, vele szemben nem létezik mérlegelhető más alapvető jog vagy alkotmányos cél.

A tisztességes eljáráshoz való jog a nemperes eljárásokban is irányadó, de egyes részjogosítványokból fakadó garanciákat az adott eljárástípusnak megfelelően kell értelmezni. A

⁴² Nincs, illetve nem feltétlen a kétoldalú meghallgatás.

⁴³ Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás során kizárólag okirati bizonyítás lehetséges.

tisztességes bírósági eljáráshoz való jog emellett nemcsak az adott bírósági eljárás sajátosságaihoz, hanem az adott eljárási szak (perszakasz) jellegzetes eljárási szabályaihoz is igazodik.

A jogorvoslathoz való jog nem korlátozhatatlan alapjog, az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése csak a tényleges és hatékony jogorvoslat lehetőségének biztosítását követeli meg⁴⁴.

Az Alkotmánybíróság rámutatott arra, hogy nem csak akkor valósul meg az alapjog sérelme, ha teljesen kizárták a jogorvoslatot, hanem abban az esetben is, ha nem tud ténylegesen és hatékonyan érvényesülni. A nemperes eljárás jogorvoslatára vonatkozó részletszabályai megakadályozzák, kiüresítik és formálissá teszik a jogorvoslathoz való jogot. Vizsgálni kell, hogy a jogorvoslathoz való jog a bíróság határozatának érdemi tárgykörére vonatkozik-e, továbbá hatékony jogvédelmet jelenthet-e a jogorvoslat biztosítása, alkotmányos indokkal kerülhet-e sor a korlátozására és az esetleges korlátozás arányosnak tekinthető-e. Ezen kérdések megválaszolása mind a konkrét ügy körülményeitől függenek. A jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése tevékeny közreműködést igényel az állam részéről: meg kell alkotnia azokat az eljárási szabályokat, amelyek által a jogorvoslat hatékonyan gyakorolható. A hatékonyság magában foglalja azt, hogy általában a döntés végrehajtását megelőzően kell biztosítani a jogorvoslathoz való jogot, illetve ennek az érdemi határozat végrehajtására nézve halasztó hatályúnak kell lennie, halasztó hatály hiányában a jogorvoslati fórum erre vonatkozóan dönthessen. Ez a kitétel azonban nem abszolút jellegű, a felek különösen fontos érdekei vagy egyéb okok indokolhatják, hogy a jogorvoslathoz ne kapcsolódjon halasztó hatály, illetve a jogorvoslatra tekintet nélkül kerüljön sor a végrehajtásra⁴⁵.

A tulajdonhoz való jog érvényesülése és a tulajdonosi jogok védelme a jogtalan beavatkozót illető eljárási garanciák szükséges korlátozását képezhetik. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás nem jelent aránytalan jogsérelmet, azonban a jogorvoslathoz való jog korlátozható az Alaptörvény szerinti alapjog-korlátozási mérce alkalmazásával. Az ilyen korlátozás nem vezethet oda, hogy a bíróság eljárása lényegében kiüresedjen és a nyújtott jogvédelem csupán formálissá váljon. A tisztességes eljárás iránti elvárás lényege, hogy a jogi szabályozás ne ígérjen vagy kínáljon nem valóságos igényérvényesítési lehetőséget.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ Ilyen többek között a Pp. 362. § (1) bekezdés a) pontja szerint a tartásdíjban, járadékban és más hasonló célú időszakos szolgáltatásban marasztaló ítéletet, amelyet fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak kell nyilvánítani.

Amennyiben a jogalkotó korlátozza a tisztességes eljáráshoz való jog és jogorvoslathoz való jog természetes összekapcsolódásából eredő jogot, akkor az eljárási garanciák érvényesülése érdekében ezt megfelelően ellensúlyoznia kell. Amennyiben a jogorvoslathoz való jog jelentős korlátozás alá esik, azt megfelelően ellensúlyoznia kell a jogalkotónak az alapeljárás egyéb eljárási garanciáinak biztosításával. Ezáltal valósulhat meg az, hogy a felülbírálatot végző bíróság valóban felülbírálatot végezzen és az esetlegesen okozott jogsérelem orvoslást nyerjen. Ellenkező esetben a bírói út nyújtotta jogvédelem valójában csak látszólagos. A másodfokú eljárás során hiába teljesülnek a tisztességes eljárás követelményei, illetve születik érdemi jogorvoslati döntés, ha érdemben az elsőfokú bíróság végzésének végrehajtásával kialakult helyzet nem orvosolható az eredeti állapotra.

A Határozat azt a következtetést vonta le az indítványozott ügyre vonatkozóan, hogy nem valósulhatott meg a jogsértőnek bizonyult ítélt helyzet hatékony orvoslása a fellebbezés halasztó hatálya vagy az elsőfokú döntés végrehajtása felfüggesztésének lehetőségének hiánya miatt. Az időmúlás nélkülözi az orvoslás tényleges lehetőségét. Nem önmagában a halasztó hatály hiánya az, ami formálissá teszi az ilyen jogorvoslatot, hanem az a tény, hogy az igényjogosult érdemi kérdésének elbírálása ténylegesen a másodfokú bíróság munkabeosztásához, munkaszervezéséhez kötött, miközben a jogszabály az igényjogosult és a felülbírálatot végző bíróság számára nem biztosít olyan eszközt, amely révén a teljesezésbe menetelt meg tudná akasztani.

A Határozat megállapította, hogy az elbíráláskor hatályban volt szabályozás lehetőséget ad a visszaélésszerű jogalkalmazásnak, illetve ezen nemperes eljárástípus megválasztásával kapcsolatos tévedésnek.

A fellebbezés célja minden jogágban a meghozott döntés jogerőre emelkedésének és végrehajthatósága bekövetkeztének a megakasztása, mely időtartam alatt a jogorvoslatot a döntést hozótól eltérő más fórum elbírálja. Ha a jogalkotó a két feltételtől egyikben eltér vagy könnyítést biztosít, akkor igazolási kényszer merül fel a választott megoldás alkotmányosságára tekintettel. A fellebbezés halasztó hatályának kizárása a jogerő nélküli végrehajtás lehetőségét jelenti. Ez a szabályozási megoldás akkor választható, amikor a jogerő előtt a végrehajtás elmaradása visszafordíthatatlan helyzetet teremt. A jogbiztonság és ezen belül is a jogban bízás sérelmére

vezet ennek rugalmas alkalmazása. Az érdemi jogorvoslat lényege, hogy általa akár visszafordítható lesz a támadott döntés. Az Alkotmánybíróság megerősítette, hogy ha ennek esélye eleve nincs meg, akkor ez nem a jogalkalmazás, hanem a szabályozás hibája.

Az Alkotmánybíróság későbbi időpontban határozta meg a sérelmezett jogszabályhely hatályvesztésének időpontját tekintettel a tulajdonosi jogok védelmére. Ezzel lehetőség nyílt a jogalkotónak arra, hogy olyan eljárást alkosson meg, amely egyszerre szolgálja a tulajdonosi jogok kiemelt védelmét és eljárási eszközökkel biztosítja az intézménnyel való visszaélésből, tévedésből való jogsérelem kizárásának lehetőségét.

A Határozat párhuzamos vélemény körében rögzíti, hogy a fellebbezés nem teljes átszármaztató (devolutív) hatályú jogorvoslat, azaz a másodfokú bíróság a fellebbezés keretei között szolgáltathat csupán igazságot. Nem vonható párhuzam az első- és másodfokú bíróság eljárása között. A bírósági eljárásra azért van szükség, hogy ne szülessen döntés bizonyítás nélkül, így esély van a valóságigényű és igazságérvényű döntésnek. A fellebbezés halasztó hatályának kizárása mindig célszerűségi eszköz és nem lehet általános jellegű, míg a halasztó hatály a végrehajtás következményeinek visszafordíthatatlanságát küszöbölheti ki. Alkotmányjog tekintetében reparálhatatlan jogvesztéssel nem járó kivételektől eltekintve az a jogorvoslat, amelynek nincs halasztó hatálya nem valódi jogorvoslat.

A Határozat különvéleményként fogalmazta meg, hogy kiemelt jogpolitikai indok fűződik az önkényes lakásfoglalóval szembeni hatékony fellépés biztosítása iránt, a hatékonyságát pedig rontja, hogy csak hónapokkal később lehet a bíróság döntését végrehajtani. Alkotmányossági probléma, hogy a kérelmezettnek nincs lehetősége az elsőfokú eljárás során a lakás kiürítése iránti kérelem vitatására és így biztosítani kell számára a fegyverek egyenlőségének elvét, ezáltal elég lett volna az elsőfokú eljárás során biztosítani számára a részvételi lehetőséget. További különvélemény szerint egyedi eset, hogy a bérlőknek annak ellenére kell elhagyniuk igen rövid időn belül a bérleményt, hogy nem követtek el semmilyen jogtalanságot. A letartóztatás sem alaptörvény-ellenes, mert utólag bebizonyosodhat a vádlott ártatlansága. Ez az eljárás hatékony segítséget jelent a tulajdonhoz való jog védelme során. A halasztó hatály elmaradása további visszaéléseket is szülhet, ha az amúgy is rosszhiszemű bérlő a halasztó hatály időszakát kihasználva

további károkat okoz. A nemperes eljárásnak az is a funkciója, hogy további károkozás elszívésétől óvja meg a tulajdonost. Ha bebizonyosodik, hogy a bérlő jóhiszemű volt, akkor nincs elzárva attól, hogy kártérítést kérjen a bérbeadótól, valamint a bíróságtól, ha túlzottan sokára bíralták el a fellebbezését. Az előzetesen végrehajtható bírósági végzés hozzájárulhat a jogtalan ingatlankiürítési módszerek visszaszorulásának, amelyek során alvilági módszerekkel teszik ki a tulajdonosok a nem fizető bérlőket, így fontos ebben a körben a hatékony és teljes állami szabályozás.

VI. Konklúzió

Az Alkotmánybíróság Határozatával lényegében lassította a hatékony védelmet a tulajdonhoz való jog érvényesülése terén. A Vht. hatálybalépése óta változatlan jogszabályhely megsemmisítésével továbbra is az elsőfokú bíróság jogkörébe tartozik abban a kérdésben állást foglalni - mellőzve a kontradiktórius eljárást -, hogy a lakás használója önkényesen foglalta el a kérelmező tulajdonát képező ingatlant vagy sem. A kérelmezett első nyilatkozatát érdemben a lakás kiürítéséről szóló végzés elleni fellebbezésében teheti meg, amelynek eredményeként a másodfokú bíróság megismételt bizonyítási eljárást kénytelen lefolytatni. A másodfokú bíróság döntésével szemben jogorvoslat nincs, így a teljes eljárás a kérelmezett számára továbbra is egyfokúnak tekinthető.

A tisztességes eljáráshoz való jog biztosításához, valamint a tulajdonhoz való jog védelméhez szükséges az elsőfokú bíróság jogkörének kiterjesztése, azaz a bíróság mérlegelése alapján, indokolt esetben biztosított legyen az elsőfokú bíróság számára a kérelmezett nyilatkozatra történő felhívása. Ennek megléte esetén kizárható a halasztó hatály, amennyiben a kérelmezett fellebbezéssel él. Tisztázott tényállás esetén a kérelmezett nyilatkozattételre történő felhívása mellőzhető. A jelenleg hatályos szabályozás által a törvény a kérelmezett nyilatkozatának beszerzését lényegében a másodfokú eljárás szakaszába helyezi, amely eljárásnak érdemben nem a bizonyítási eljárás lefolytatása a legfőbb feladata. Ha a bíróság rendelkezésére áll a kérelem mellett a kérelmezett nyilatkozata és a már csatolt okiratok, akkor az elsőfokú bíróság megalapozottan dönthet a kérelemről, elrendelés esetén rendelkezhet a végzés előzetes végrehajthatóságáról.

Álláspontom szerint - ahogy a Határozat is fogalmaz - elengedhetetlen az, hogy a jelen nemperes eljárás során is biztosított legyen a tisztességes eljáráshoz való jog, azonban a kontradiktórius eljárás lehetőségét az elsőfokú bíróság mérlegelése szerint biztosítani kell. Amennyiben ez megvalósul, akkor a végzés előzetesen végrehajthatóságát állapíthatja meg az elsőfokú bíróság, így érvényt szerezve a tulajdonhoz való jog gyors és hatékony védelmének.

Jogforrások

- Alaptörvény
- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény
- Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

- 7/1991. (II. 28.) AB határozat
- 5/1992. (I. 30.) AB határozat
- 9/1992 (I. 30.) AB határozat
- 64/1993. (XII. 22.) AB határozat
- 18/B/1994. AB határozat
- 6/1998 (III. 11.) AB határozat
- 49/1998. (XI. 27.) AB határozat
- 59/2003. (XI. 26.) AB határozat
- 60/2003. (XI. 26.) AB határozat
- 35/2013 (XI. 22.) AB határozat
- 33/2021. (XII. 22.) AB határozat
- 9/2023. (VI. 20.) AB határozata