

Kavecsánszki Éva

bírósági titkár
Miskolci Törvényszék

GONDOLATOK AZ INGATLAN KIÜRÍTÉS VÉGREHAJTÁSÁHOZ
- POLGÁRI PERES VAGY NEMPERES ELJÁRÁS -

Debreceni Jogi Műhely, 2019. évi (XVI. évfolyam) 1-2. szám (2019. július 20.)

DOI 10.24169/DJM/2019/1-2/3

Thoughts for emptying real estate – litigation or non-litigation procedure – Summary

In many cases, owners have problems recovering their rented or arbitrarily occupied real estate. News often report difficult situations in connection with the evacuation of real estate. More instructive cases have also drawn attention to the severity of the problem. The study describes the rules for (litigation and non-litigation) court proceedings for the evacuation of real estate and does not deal with the enforcement procedures ordered by a notary.

The possibility to initiate emptying real estate non-litigation procedure - according to Vht. 183rd-184th § - is not well known widely. According to most people, almost the only possible way to reclaim the real estate is to litigate, although the possibility of initiating the non-litigation procedure has been provided for years, provided the conditions of the law are met. Emptying of real estate in non-litigious procedure is possible in the case of real estates by arbitrarily occupied real estates, fixed-term tenancy agreements of residential premises and other non-residential premises, as well as other types of properties specifically designated by law.

The study presents the possible ways of carrying out the real estate evacuation, the enforcement procedure following the litigation procedure and the enforcement procedure initiated on the basis of a court non-litigation procedure, focusing primarily on proceedings commenced after 1. January 2018. The study deals with the legal background to the non-litigation and litigation procedure, the order for enforcement, the issuing, the service of an enforceable instrument, the possibilities provided by law in the event of non-execution, the short presentation of remedies. It also deals with some of the innovations introduced by law CXXX of 2016 on Civil Procedure Rules, suspension of enforcement, as well as the applicability of the eviction moratorium in each case. In the emptying of real estate, debtors often face criminal law. The most frequent criminal cases during the emptying of the real estate are presented in the study too (breach of seal, assault on a public official).

Bevezetés

Számos esetben gondot jelent a tulajdonosoknak az, hogy a visszaszerezzék bérbe adott vagy önkényesen elfoglalt ingatlanjukat. A híradások sokszor számolnak be nehéz helyzetekről ingatlan kiürítése kapcsán, az alábbi tanulságos esetek is felhívják a figyelmet a probléma súlyosságára.

Egy férfi néhány hónapja kiadta a lakását egy bérlőnek, aki a két havi kaución kívül semmi mást nem fizetett a bérbeadó részére. A bérlő folyamatosan hitegette a bérbeadót, de sem a bérleti díjat, sem a rezsiköltségeket nem fizette. A bérbeadó többször felszólította a bérlőt, eredménytelenül. A bérlő egy idő után lecserélte az ingatlanban a zárat és be sem engedte a tulajdonost. A bérbeadó élt a rendkívüli felmondás lehetőségével, amit hivatalos levél formájában postai úton megküldött a bérlőnek, de a bérlő az ingatlant továbbra sem hagyta el. Ezt követően a bérbeadó a rendőrséghez fordult, ahol közölték, polgári peres ügyről van szó, nem avatkozhatnak bele. A bérbeadó elkeseredettségében saját tulajdonát akként próbálta megvédeni nem fizető bérlőjével szemben, hogy egyszerűen tábort vert saját előszobájában, azonban a bérlő kihívta a rendőrséget. A rendőrkapitányságon meghallgatták a feleket és végül a bérbeadó, vagyis a tulajdonos ellen indult eljárás magánlaksértés miatt. A bérbeadó mindezek után ingatlan kiürítése és kártérítés megfizetése iránti pert indított a bíróságon, amely több mint egy évig elhúzódott. A bérlőt nem lehetett kitenni az utcára a jogerős bírósági döntés meghozatalát

megelőzően, így a tulajdonost további kár érte a lakáshasználat miatt felhalmozódó rezsiköltségekre, a bérleti díj nem fizetésére tekintettel, amellelt ingatlantulajdonát sem tudhatta biztonságban az átadás időpontjáig.¹

Egy másik esetben egy építési vállalkozó került nehéz helyzetbe, aki társasházak építésével és értékesítésével foglalkozott. Az általa épített ház egyik lakásába beköltözött egy önkényes lakásfoglaló és új zárat szerelt fel, kirekesztve ezzel a tulajdonost az ingatlanból. A tulajdonos azonnal a helyi önkormányzat jegyzőjéhez fordult birtokvédelmi kérelemmel, aki elutasította azt, mivel a lakásfoglaló egy adásvételi szerződést mutatott be a hivatalban. Az építési vállalkozó ezután az illetékes járásbíróhoz fordult, kérve az ingatlan kiürítését, átadását és ingatlan használati díj megállapítását az önkényes lakásfoglaló terhére az ott tartózkodás időtartamára. Az önkényes lakásfoglaló válaszul tulajdonjogi pert kezdeményezett, azt állítva, hogy megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlan kiürítése iránti pert a bíróság felfüggesztette a tulajdonjogi viszonyok tisztázásának időpontjáig. A vállalkozó nem tudott mit tenni, a beköltözőt nem lehetett kilakoltatni jogerős bírósági döntés hiányában. A tulajdonjogi per egy évig tartott, melynek során a bíróság megállapította, hogy az önkényes lakásfoglaló által bemutatott adásvételi szerződés hamis. A tulajdonviszonyok tisztázása után következhetett az ingatlan kiürítés iránti per, ami tovább nyújtotta a rendkívüli időigényes eljárást. Az építési vállalkozó végül több mint három és fél év után kapta vissza jogos tulajdonát.²

Az önkormányzati lakások esetében is sok a nem fizető bérlő és az önkényes lakásfoglaló. Országosan több ezer olyan ingatlan kiürítés iránti per van folyamatban napjainkban is, amelyek felperese önkormányzat. A leggyakoribb oka a perek megindításának a bérleti díj fizetésének elmaradása, a felhalmozott bérleti és lakáshasználati díj, illetve közüzemi díj hátralék. Egy-egy lakáskiürítési per akár évekig is elhúzódhat, adott esetben több alkalommal szünetelhet is, jogerős bírósági döntés hiányában pedig nem lehet foganatosítani az ingatlan kiürítését. Számos olyan eset is előfordult a gyakorlatban, amikor az önkormányzat megnyerte az ingatlan kiürítés iránti pert, azonban az ingatlan kiürítés foganatosításának időpontjában már más lakott az ingatlanban. Ilyen esetben gyakorlatilag újraindul a folyamat, tisztázni kell, milyen jogcímen tartózkodik az ingatlanban az új lakó.

Az 1994. szeptember hó 1. napján hatályba lépett bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 172-184/C. § tartalmazza a meghatározott cselekmény végrehajtásával kapcsolatos rendelkezéseket. A pénzkövetelések behajtása mellett további, ún. különleges végrehajtási eljárásokról is rendelkezik a törvény. A meghatározott cselekmény típusai a hatályos Vht. alapján a következők: ingókiadás, gyermek átadása, lakásügyben hozott határozat végrehajtása, önkényesen elfoglalt lakás kiürítése, szellemi tulajdonjogok megsértése iránti perben hozott határozat végrehajtása, elektronikus adat végleges hozzáférhetetlenné tételének végrehajtása, hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzést, módosítást, törlést elrendelő bírósági határozat végrehajtása, valamint valamely – fenti meghatározott cselekmények körébe nem tartozó – egyéb cselekmény végrehajtása (pl. kerítés áthelyezése, támfal építése, épület lebontása, stb.). A meghatározott cselekmény végrehajtására irányuló eljárások zömét az ingatlan kiürítése iránt indított végrehajtási eljárások adják.

Az ingatlan kiürítésének végrehajtására a tulajdonosoknak, bérbeadóknak (végrehajtást kérőknek) két lehetőségük van – az adott ügy körülményeitől függően – az önkéntes teljesítés elmaradása esetén: az ingatlan kiürítése iránt polgári peres eljárást és a jogerős döntés birtokában végrehajtási eljárást indítanak vagy a bíróság nemperes eljárásban meghozott végzése alapján kérik az ingatlan kiürítését. Ez utóbbi eljárás egyértelműen a végrehajtást kérőknek kedvez, mivel gyorsabb, költségkímélőbb eljárás, mégis viszonylag kevesen élnek vele. Az ingatlan kiürítés iránti – Vht. 183.-184. § szerinti – nemperes eljárás megindításának lehetősége nem nagyon ismert, az ingatlan visszaszerzésének szinte az egyetlen lehetséges módjaként az ingatlan kiürítés iránti peres eljárás él a köztudatban, pedig a nemperes eljárás megindításának lehetősége hosszú évek óta adott a jogszabályban foglalt feltételek fennállása esetén.

A nemperes eljárásban történő ingatlan kiürítésre az önkényesen elfoglalt lakások, a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés alapján használt ingatlanok és egyéb, a későbbiekben részletesen bemutatott ingatlan típusok esetében van lehetőség. Jelen tanulmányban az ingatlan kiürítés végrehajtásának lehetséges módjait, a peres eljárást követő végrehajtási eljárást és a nemperes eljárásban

1 P. Horváth Csaba: Rendőr vitte el a jogaiért harcoló tulajdonost (<http://valasz.hu/itthon/render-vitte-el-a-jogaiert-harcolo-tulajdonost-57738>), letöltés ideje: 2019. május hó 20.

2 P. Horváth Csaba: Rendőr vitte el a jogaiért harcoló tulajdonost (<http://valasz.hu/itthon/render-vitte-el-a-jogaiert-harcolo-tulajdonost-57738>), letöltés ideje: 2019. május hó 20.

hozott végzés alapján indult végrehajtási eljárást mutatom be, elsősorban a 2018. január hó 1. napját követően indult ügyekre koncentrálva. A tanulmány a közjegyző által elrendelt végrehajtási eljárásokra csak érintőlegesen tér ki.

I. Előzmények a jogi szabályozásban, jelenleg alkalmazandó jogszabályok a végrehajtási eljárás során

I.1. Előzmények a jogi szabályozásban

A Vht. hatálybalépése előtt a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. törvényerejű rendelet (továbbiakban: törvényerejű rendelet), valamint a végrehajtásáról szóló 14/1979. (IX.17.) IM rendelet (Vhr.) tartalmazta a lakásügyi végrehajtás szabályait, mely szabályok két csoportot alkottak. Az egyik a lakásügyben hozott határozatok végrehajtása, amely megoszlott a lakásügyi hatóság és a bíróság között. A másik csoportba a lakásbérleti jogra vezetett végrehajtás tartozott. Lakásügyben végrehajtható határozatot a lakásügyi hatóság, fegyveres testület és a bírósághoz hozhatott. A végrehajtandó határozat tartalmának természetesen már akkor is nagy jelentősége volt, a határozat ugyanis tartalmazta, hogy az adós milyen magatartásra (a lakás kiürítése, átadása, stb.) köteles, továbbá azt is, hogy megilleti-e elhelyezés, milyen elhelyezésre tarthat igényt és az elhelyezésre ki köteles.³ A bírósági határozatok tartalmára több PK állásfoglalás is vonatkozott (PK. 65., PK 66., PK 69.).⁴

A Vhr. alapján a lakásügyben hozott bírósági határozat alapján kiállított végrehajtási lapon a bíróság a következőket is feltüntette: a végrehajtandó bírósági határozatban, illetőleg a határozat meghozatala után kijelölte azt a lakást, ahová a kötelezettnek át kell költöznie, azt, hogy a jogcím nélkül lakó jóhiszemű kötelezettek számára a végrehajtást kérő vagy más köteles megfelelő lakásról gondoskodni, valamint azt, hogy a jogcím nélkül lakó rosszhiszemű kötelezett - ha az elhelyezéséről maga nem gondoskodott - hová köteles költözni. Ez utóbbi esetben a végrehajtási lapot mind a rosszhiszemű kötelezettel szemben, mind azzal a bérlővel (használóval) szemben ki kellett állítani, akit a bíróság a lakás elhagyására kötelezett.⁵

A törvényerejű rendelet 98-99. § tartalmazta a lakásügyi végrehajtás szabályait. A lakás, illetőleg más helyiség (a továbbiakban: lakás) kiürítésére, átadására vagy használatára irányuló, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító bírósági határozat (a továbbiakban: lakásügyben hozott bírósági határozat) végrehajtását a bíróság rendelte el. A rendelet kimondta, hogy ha a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtásának lefolytatása a végrehajtó hatáskörébe tartozik, a végrehajtás elrendelése végrehajtási lappal történik; ha pedig a végrehajtás lefolytatása a lakásügyi, illetőleg az elhelyező hatóság vagy a fegyveres testület hatáskörébe tartozik, a végrehajtást végzéssel kell elrendelni. A végrehajtó hatáskörébe akkor tartozott a végrehajtás, ha a lakásügyben hozott bírósági határozat lakáscsere-szerződés teljesítését rendelte el, a lakásnak vagy egyes helyiségeinek kiürítését vagy közös használatát úgy rendelte el, hogy a kötelezett ezáltal nem vált hajléktalanná vagy vállalati bérlakásnak, nem fegyveres testületi szolgálati lakásnak, illetőleg állampolgár tulajdonában álló lakásnak vagy egyes helyiségeinek kiürítését vagy közös használatát rendelte el.⁶

A lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtása tekintetében a jelenlegi Vht. – összhangban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezéseivel – alapvető változást hozott. Korábban az eljárást kettősség jellemezte, a végrehajtás foganatosítása részben a közigazgatási szerv, részben a bírósági végrehajtó hatáskörébe tartozott. Ebben az eljárásban a polgári eljárásjogi szabályok mellett közigazgatási jellegű szabályokat is alkalmazni kellett. A végrehajtást foganatosító szerv hatásköre aszerint alakult, hogy kinek a tulajdonában van a lakás, továbbá a lakás elhagyására kötelezett személy jóhiszemű vagy rosszhiszemű lakáshasználó-e, illetőleg biztosított-e az elhelyezés lehetősége. A lakástörvény az ilyen jellegű megkülönböztetéseket megszüntette, ennek megfelelően már a Vht. is azt veszi a szabályozás alapjául, hogy a lakásokkal kapcsolatos minden jogvita elbírálása a bíróság hatáskörébe tartozik, és a lakásügyben hozott bírósági határozatot minden esetben bírósági végrehajtás útján kell végrehajtani. Ebből következik, hogy a

3 Gáspár Miklós - Vida István - Kovács László - Bajory Pál - Sallós István – Villányi Tivadar: A végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1993. (A sorozat szerkesztője: dr. Petrik Ferenc) 265.

4 Bővebben lásd A végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve, 1993. im. 269-277.

5 Polgári Törvénykönyv, Bírósági Végrehajtási Kódex, Illeték Kódex – Budapest, 1989., (szerkesztette: Dr. Madarász Gabriella, Dr. Révész Péter), kiadja: Pallas Közlöny- és Kiadványszerkesztő Igazgatóság, az Igazságügyi Minisztérium Számítástechnika-alkalmazási Központ és a Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 117. (Vhr. 62. §)

6 Polgári Törvénykönyv, Bírósági Végrehajtási Kódex, Illeték Kódex im. 117.

lakásvégrehajtásra is alkalmazhatók azok a szabályok, amelyek a meghatározott cselekmény végrehajtása esetén általában irányadók.⁷

A legszigorúbb szabályozás az önkényes beköltözőkre vonatkozott, akikkel szemben alkalmazható volt az elhelyezési igény nélküli, azonnali kiköltöztetés. Ezen rendelkezéseket kellett alkalmazni a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult olyan személyek esetében is, akik a lakásba korábban bejelentkeztek, de abban ténylegesen nem laktak, és oda csak a bérlő halála után költöztek be.⁸

A bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését nemperes eljárás során hozott végzésben rendelte el már a korábbi szabályozás alapján is. A kiürítést elrendelő végzés elleni fellebbezésnek nem volt halasztó hatálya a mostani szabályozáshoz hasonlóan, különbség volt azonban a Vht.-hoz képest a végzés kézbesítése kapcsán, mivel a bíróság végzését haladéktalanul kézbesíteni rendelte a feleknek – vagyis a kötelezettnek is – és a végrehajtónak. A szabályozás úgy szövegezte, hogy a végrehajtó az illetékes rendőri szerv vezetőitől a rendőrség közreműködését (karhatalom kirendelését) kéri, és a lakás kiürítését a Vhr. 66. § megfelelő alkalmazásával azonnal foganatosítja. Ezen szabályozás a fizető vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely kiürítésére is irányadó volt.⁹

I.2. Alkalmazandó jogszabályok a végrehajtási eljárás során

1994. január hó 1. napján hatályba lépett a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), mely kimondta, hogy a törvény hatálybalépését követően a lakás és helyiség kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító határozatok végrehajtásának elrendelése és foganatosítása bírósági végrehajtásra tartozik, továbbá a törvény hatálybalépése előtt hozott, végrehajtást elrendelő határozat végrehajtásának foganatosítására is a bírósági végrehajtás szabályait kell alkalmazni.¹⁰

Jelenleg az ingatlan kiürítése iránti peres eljárást követő végrehajtási eljárásra és a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárásra is a Vht. rendelkezései alkalmazandók főszabályként. A Vht. a polgári perrendtartásról szóló törvény rendelkezéseit rendeli alkalmazni háttérjogszabályként, etekintetben az eljárás megindításának időpontja az irányadó. Azokra az eljárási kérdésekre ugyanis, amelyeket a Vht. eltérően nem szabályoz, a 2017. december 31-én folyamatban lévő ügyekben a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: 1952. évi Pp.) rendelkezéseit kell alkalmazni a törvényben meghatározott – az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó – eltéréssel. A 2018. január 1-jén és az azt követően indult ügyekben már a 2018. január hó 1. napjától hatályos polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) szabályai a nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel és a bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról szóló 2017. évi CXVIII. törvénynek (a továbbiakban: nemperes eljárásokról szóló törvény) a bírósági polgári nemperes eljárásokra vonatkozó általános rendelkezései irányadók.

A 2018. január 1-jén és az azt követően indult ügyekben nemcsak a Pp. alkalmazandó háttérjogszabályként, hanem a nemperes eljárásokról szóló törvény egyes rendelkezései is. A törvény I. fejezet 1. alcím (a bírósági polgári nemperes eljárásokra vonatkozó általános rendelkezések) rendelkezéseinek alkalmazása merülhet fel a végrehajtási eljárás kapcsán, és csak abban az esetben, ha a Vht. nem tartalmaz speciális szabályokat az adott kérdésben. Az eljárás nem különül el perfelvételi és érdemi tárgyalási szakra, azokat az eljárási cselekményeket, amelyek megtételét a Pp. a perfelvételt lezáró végzés meghozataláig teszi lehetővé, az elsőfokú eljárás befejezéséig lehet megtenni. A Pp. jegyzőkönyvre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a jegyzőkönyv folyamatos felvétel útján történő készítésének nincs helye. A végrehajtási eljárásban – nemperes jellegéből adódóan – az ügy érdemében is végzéssel kell határozni. Az eljárást befejező végzés ellen fellebbezésnek van helye. A Pp. ítélezési szünetre vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatók és magánszakértő alkalmazásának nincs helye. Az elsőfokú eljárásban a jogi képviselő nem kötelező. Ha a Pp. szerint szünetelésnek vagy félbeszakadásnak lenne helye, de törvény azt kizárja, az eljárás hivatalból történő megszüntetésének van helye. Ha az eljárást megszüntető végzést hirdetményi kézbesítés alapjául szolgáló ok vagy a kérelmező halála miatt nem

7 Mezey Katalin - Vida István - Bajory Pál - Sallós István: Az új végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1995. (A sorozat szerkesztője: dr. Petrik Ferenc) 201.

8 A végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve (1993.) im. 268.

9 A végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve (1993.) im. 276.

10 Az új végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve. (1995.), im. 200.

lehet kézbesíteni, a bíróság hivatalból rendeli el a hirdetményi kézbesítést. Egyezségi kísérletnek nincs helye. Ezek a rendelkezések megfelelően alkalmazandók az ingatlan kiürítése iránti Vht. 183. § alapján induló nemperes eljárásokban és a peres eljárást követő ingatlan kiürítés iránti végrehajtási eljárásokban is.

A lakásügyben hozott – tehát a lakás kiürítésére, átadására vagy használatára irányuló, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító – bírósági határozat végrehajtása terén a Vht. változást hozott. Korábban az eljárást az jellemezte, hogy a polgári eljárásjogi szabályok mellett közigazgatási jellegű rendelkezéseket is figyelembe kellett venni, és a végrehajtás aszerint alakult: kinek a tulajdonában van a lakás, továbbá, hogy a lakás elhagyására kötelezett jóhiszemű vagy rosszhiszemű lakáshasználó-e, illetőleg adva van-e az újabb elhelyezésének a lehetősége. A Vht. – összhangban Lakástörvénnyel – abból indul ki, hogy a lakásokkal kapcsolatos minden jogvita a bíróság hatáskörébe került, és a bíróságnak a lakásügyben hozott határozatát minden esetben bírósági végrehajtás útján kell végrehajtani. Megszűnt a jogcím nélkül lakó jóhiszemű és rosszhiszemű bérlő megkülönböztetése is. Így a lakásvégrehajtás esetén is lényegében azoknak a szabályoknak az alkalmazása indokolt, amelyek a meghatározott cselekmény végrehajtása esetén általában irányadók.¹¹

A lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtása körében megállapítható, hogy a korábbi szabályozás kazuisztikus és hatástalan volt. A hatályos jog aszerint szabja meg az eljárás menetét, hogy a kötelezett számára kell-e lakást, illetve más helyiséget biztosítani. Amennyiben igen, úgy annak szolgáltatása a végrehajtás előfeltétele. A hatályos Lakástörvény ugyanis nem ismeri a közigazgatás szerepvállalását a végrehajtásban, mint ahogyan nem tesz különbséget jó- és rosszhiszemű jogcím nélküli lakó között sem.¹²

A Lakástörvény jelenleg is rendelkezik olyan esetekről, amikor a lakásban visszamaradó személy másik lakásra igényt tarthat, bár már kivételesnek mondhatók azok az esetek, amelyekben a bérlő csak más elhelyezés mellett költöztethető ki. A 31. § alapján például a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt. Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

Az ügyek túlnyomó részében minden elhelyezési igény nélkül kiköltöztethető a lakásból az a bérlő, akinek a bérleti jogviszonya megszűnt. A Lakástörvény egyes rendelkezéseitől, illetőleg a bíróság döntésétől függően kivételesen maradhatnak olyan esetek, amelyekben a bérlő csak más elhelyezés mellett költöztethető ki. Ez azonban nem igényel külön szabályozást, mert az ilyen bírósági határozatot éppen úgy kell végrehajtani, mint más – feltételhez kötött – marasztalást tartalmazó bírósági határozatot. A Vht. az általános szabályokra való utalás mellett külön azt az esetet szabályozza, amikor a lakásügyi határozat végrehajtásának foganatosításánál a kötelezett nincs jelen. Ilyenkor ugyanis nem mindig kerülhet sor ügygondnok kirendelésére, mégis gondoskodni kell a lakásban levő ingóságok őrzéséről. Mindezek a szabályok akkor is irányadók, ha nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos bírósági határozatot kell végrehajtani.¹³

A lakás kiürítése iránti végrehajtási eljárásokban a Vht. 2000. évi novellája átfogóan újraszabályozta az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó rendelkezéseket. A változások elsődleges célja volt, hogy a lehető legrövidebb idő alatt és a lehető leghatékonyabban történjen meg az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése, ugyanakkor a rendelkezés szem előtt tartja az önkényes lakásfoglaló jogainak védelmét is¹⁴.

II. Ingatlan kiürítése iránt indított peres eljárás és azt követő végrehajtási eljárás

II.1. Az eljáró bíróság illetékessége

Az 1952. évi Pp. és a Pp. az illetékességet tekintve hasonló módon szabályoz. A korábbi szabályozáshoz hasonlóan a Pp. is lehetőséget ad arra a felperesnek, hogy kizárólagos illetékesség hiányában – választása szerint – az alperesre általánosan illetékes bíróság helyett az ingatlan tulajdona, birtoka vagy ingatlant terhelő dologi jog

11 Tarnóczy József: A végrehajtás gyakorlati kézikönyve, Argumentum kiadó, Szekszárd, 1996., 150.

12 Cserba-Gáspárdy-Kormos: A bírósági végrehajtás, Novotni Kiadó, 1997., Miskolc (Egyetemi jegyzet ME ÁJK) 81.

13 Tarnóczy József im. 150.

14 Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nadas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez (továbbiakban: Nagykommentár) a 183. §-hoz 1. pont

tárgyában a pert az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság előtt indítsa meg.¹⁵

A Vht. kimondja, hogy *végrehajtást elrendelő bíróságnak* azt a bíróságot kell tekinteni, amely a végrehajtható okirat kiállítására jogosult¹⁶. A peres eljárásban eljáró bíróság lesz – a végrehajtási eljárás nemperes jellegéből adódóan peren kívüli ügyszakban – a végrehajtást elrendelő bíróság is, ugyanis az a bíróság állítja ki a végrehajtási lapot, amely bíróság előtt a peres eljárásban döntés született az ingatlan kiürítésre vonatkozó kötelezettség tárgyában.

Lényeges kiemelni, hogy a *végrehajtást foganatosító bíróság* nem minden esetben egyezik meg a végrehajtást elrendelő bírósággal. Végrehajtást foganatosító bíróságnak ugyanis - ha a Vht. másként nem rendelkezik - azt a bíróságot kell tekinteni, amely mellé az eljáró önálló bírósági végrehajtót kinevezték, illetve azon törvényszék székhelye szerinti járásbíróságot, amely törvényszékre a törvényszéki végrehajtót kinevezték, fővárosi törvényszéki végrehajtó esetében pedig a Pesti Központi Kerületi Bíróságot. A végrehajtást elrendelő közjegyzőnek azt a közjegyzőt kell tekinteni, aki a végrehajtható okirat kiállítására jogosult¹⁷. Nem a végrehajtást elrendelő bíróság, hanem a végrehajtást foganatosító bíróság jár el például a végrehajtás elrendelését követően a jogutódlás megállapítása, végrehajtás felfüggesztése, korlátozása és megszüntetése iránti kérelem, végrehajtási kifogások elbírálása során. Megjegyzést érdemel, hogy amennyiben közjegyző rendeli el a végrehajtást és peres eljárásra nem kerül sor – például a bérleti szerződés aláírásakor közjegyző által közokirati formában készített ún. „kiköltözési nyilatkozat” alapján – a végrehajtás foganatosítása során akkor is a végrehajtást foganatosító bíróság jár el.

II.2. *A peres eljárás sajátosságai (osztott perszerkezet, kereseti kérelem, szünetelés, teljesítési határidő, perújítás)*

A 2018. január hó 1. napján vagy azt követően induló peres eljárás két szakaszra oszlik az általános szabályok szerint (perfelvételi szak, érdemi tárgyalási szak). A kereseti kérelem fajtáit a Pp. 172. § szabályozza, a törvény marasztalásra, megállapításra irányuló és a felek jogállapotának vagy jogviszonyának megváltoztatása - létrehozása, megszüntetése vagy módosítása – iránti kereseti kérelmeket különböztet meg.

Marasztalásra irányuló kereseti kérelem csak lejárt követelés érvényesítése iránt terjeszthető elő. Tartásdíj, járadék és más időszakos szolgáltatás iránt indított perben a marasztalásra irányuló kereseti kérelem a le nem járt követelésre is előterjeszthető. Lakás, más helyiség vagy egyéb ingatlan visszabocsátása iránt induló perek kapcsán lényeges, hogy a kereseti kérelem a visszabocsátás iránti kötelezettség lejáratá előtt is előterjeszthető, feltéve, hogy a visszabocsátásnak határozott időpontban kell történnie. Valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejáratának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. Fentiek alapján a bíróság a jövőre nézve fizetési kötelezettséget állapíthat meg például a tulajdonostárs által fizetendő többlehasználati díj és a jogcím nélküli lakáshasználó használati díja esetén is.

Az ingatlan kiürítés iránti perekben gyakori szünetelés kapcsán a jogalkotó lényeges újításokat vezetett be a Pp-ben. A szünetelés időtartama a korábbi hat hónap helyett legfeljebb négy hónap lehet. Bármelyik fél – jellemzően a felperes – kérelmére az eljárást folytatni kell. Négy hónap szünetelés elteltével az eljárás megszűnik. Változás, hogy az 1952. évi Pp. szerint a per, a Pp. szövegezése szerint az eljárás szűnik meg. Az ingatlan kiürítése iránti perekben a leggyakoribb szünetelési ok a felek által bejelentett közös kérelem, a szünetelésre ez alapján ismételt, korlátlan alkalommal sor kerülhetett az 1952. évi Pp. szerint, mivel a szünetelés iránti közös kérelem bejelentéseinek számát nem korlátozta a törvény. A Pp. a korábbi szabályozáshoz képest szigorúbb, rögzíti, hogy ugyanazon felek között legfeljebb három alkalommal van helye az eljárás szünetelésének a felek erre vonatkozó megegyezésének bejelentése alapján az eljárás jogerős befejezéséig.

Az eljárás szünetel, ha a felek erre vonatkozó megegyezésüket bejelentik, a bejelentésnek a bírósághoz történő beérkezésétől, ha az érdemi tárgyalást valamennyi fél elmulasztja, vagy az érdemi tárgyaláson megjelent egyik fél sem kívánja az ügy tárgyalását, és a mulasztó fél egyik esetben sem kérte a tárgyalás távollétében történő megtartását, a tárgyalás időpontjától, ha a fél a megadott címen nem elérhető, és a másik fél bírósági felhívásra nem jelöl meg másik elérhetőségi címet, vagy az ügy tárgyalását nem kívánja, a fél nyilatkozatának a bírósággal történő közlésétől, ennek hiányában a bíróság felhívásában megadott határidő eredménytelen elteltét követő naptól. Szünetel továbbá az eljárás, ha a 63. § (2) bekezdése szerinti esetben ügygondnoki díj előlegezésének

¹⁵ Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 28. § b) pont.

¹⁶ Vht. 225. § (6) bekezdés

¹⁷ Vht. 225. § (6)-(7) bekezdés

lenne helye és a fél ezt bírósági felhívás ellenére nem teljesíti, a bíróság felhívásában megadott határidő eredménytelen elteltét követő naptól, valamint abban az esetben, ha a felperes a bizonyítással nem összefüggő fordítás, illetve külföldi kézbesítés költségét a bíróság felhívása ellenére nem előlegezi, a bíróság felhívásában megadott határidő eredménytelen elteltét követő naptól, vagy abban az esetben, ha hirdetményi, illetve a Pp. alapján végrehajtói kézbesítésnek volna helye, és azt a fél nem kéri vagy ha mindkettőnek a feltételei fennállnak egyiket sem kéri, illetve az eljárás lefolytatásához szükséges díjat nem előlegezi, a fél nyilatkozatának a bírósággal történő közlésétől, ennek hiányában a bíróság felhívásában megadott határidő eredménytelen elteltét követő naptól.

Lényeges, hogy csak az érdemi tárgyalás elmulasztása eredményezheti az eljárás szünetelését, a perfelvételi tárgyalás elmulasztása nem vezet szüneteléshez. Ha a fél a megadott címen nem elérhető, ez valamennyi fél esetében a szünetelés alapjául szolgálhat, nemcsak a felperes esetén, mint az 1952. évi Pp-ben. A korábbi szabályozás úgy szólt, hogy az eljárás szünetel, ha a felperes a megadott lakcímről nem idézhető, illetőleg ismeretlen helyre költözött, és az alperes hirdetményi idézést nem kér, vagy az ügy tárgyalását nem kívánja, illetőleg nyilatkozatot egyáltalában nem tesz.

A Pp. szabályozza a részleges szünetelés esetét is, amikor pertársaság esetén a szünetelésre okot adó körülmény a perfelvételt lezáró végzés meghozatalát követően kizárólag valamely pertárs tekintetében áll be, de a többi pertárs vonatkozásában az eljárás folytatható. Ez esetben a többi pertárs tekintetében részítélet hozható, a bíróság a szünetelésre vonatkozó rendelkezéseket csak az érintett pertársra alkalmazza. A Pp. rögzíti továbbá, hogy ha az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, de annak jogerőre emelkedése előtt az eljárás szünetelés folytán megszűnik, az elsőfokú ítélet hatályát veszti. A bíróság végzésben állapítja meg a szünetelés kezdő és befejező időpontját, illetve az eljárás megszűnésének tényét, valamint a Pp. 122. § (5) bekezdés szerinti esetben az elsőfokú ítélet hatályvesztését is. A bíróságnak az eljárás folytatása iránti kérelmet elutasító végzése ellen külön fellebbezésnek van helye, a bíróság ezen végzését maga is megváltoztathatja.

Az eljárás szünetelésével minden határidő megszakad, a szünetelés megszűnésétől a határidők újra kezdődnek. A szünetelés tartama alatt tett minden – a per érdemére vonatkozó – bírói rendelkezés, valamint a felek által teljesített minden eljárási cselekmény hatálytalan, kivéve a szüneteléssel, az eljárás folytatásával, illetve az eljárás megszűnésének megállapításával kapcsolatos bírói rendelkezéseket és eljárási cselekményeket. A per során hozott jogerős részítélet és közbenső ítélet hatályát az eljárás megszűnése nem érinti. A szünetelés jogintézményéhez kapcsolódik a 426/2001. számú polgári elvi határozat, amely kimondta, hogy bérhátraléokra alapított lakáskiürítési per újabb felmondás nélkül nem indítható, ha a korábbi azonos jogcímről alapított kiürítés iránti per szünetelés miatt megszűnt.¹⁸

A Pp. szerint a bíróság a határozatban megállapított kötelezettség teljesítésére rendszerint tizenöt napos határidőt szab. Ha ez a felek méltányos érdekeinek mérlegelése alapján, illetve a kötelezettség természete miatt indokoltnak mutatkozik, a bíróság a határozatában tizenöt napnál rövidebb vagy hosszabb teljesítési határidőt is megszabhat, vagy elrendelheti a kötelezettségnek részletekben történő teljesítését is. Kivételes esetben az elsőfokú bíróság a fél indokolt kérelmére a határozat jogerőre emelkedése után is engedélyezheti a részletekben történő teljesítést, illetve a részletekben történő teljesítés módosítását, kivéve, ha a kötelezettség teljesítése iránt a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerint bírósági végrehajtási eljárás van folyamatban. A bíróság a határozatát tárgyaláson kívül hozza meg, de határozathozatal előtt az ellenfelet meghallgatja. A bíróság határozata ellen külön fellebbezésnek van helye. A teljesítés határideje a határozat közlését követő napon kezdődik.¹⁹

A Pp. áttemeli az 1952. évi Pp. speciális teljesítési határidőre vonatkozó rendelkezését. Kimondja, hogy a bíróság az ingatlan kiürítését elrendelő határozatban a kötelezett kérelmére különös méltánylást érdemlő esetben legfeljebb hat hónapig terjedő teljesítési határidőt állapíthat meg abban az esetben, ha az ingatlan a kötelezett lakóhelye, egyúttal az ő és közvetlen családtagjainak egyedüli lakóingatlana, a kérelemben a kötelezett valószínűsítette, hogy a saját és családja elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani, a per során nem sújtották pénzbírsággal, továbbá nem tanúsított rosszhiszemű magatartást, és nem önkényesen elfoglalt lakást kell kiüríteni (Pp. 344. § (6) bekezdés). Ezek a feltételek konjunktívák, mindegyiknek fenn kell állnia ahhoz, hogy a bíróság a fentiek szerinti relatíve hosszú teljesítési határidőt állapítson meg. A bíróság az ingatlan kiürítésének elrendelése esetén a teljesítési határidő megállapítása során a kötelezett rosszhiszemű magatartását vagy annak hiányát a fenti keretek között értékeli. Az általam ismert bírósági gyakorlat szerint ingatlan kiürítése iránti perekben általában

18 Legf. Bír. Pfv.III.23.138/1998. sz.

19 Pp. 344.-345. §

harminc napos határidő kerül meghatározásra, de - egy-két alkalommal - találkoztam már hat hónapos határidővel is, melyet a kötelezettek speciális körülményei indokolták tettek és mely határidőt a felperes sem kifogásolt érdemben (nem nyújtott be fellebbezést az ítélettel szemben).

Az 1952. évi Pp. rendelkezéseihez képest a szabályozás változatlan tekintetben, hogy a bíróság lakás kiürítése iránti kérelemnek helyt adó, a lakásbérlet felmondásának érvényességét megállapító ítélete ellen - a per főtárgya tekintetében - perújításnak nincs helye a Pp. alapján sem.

II.3. Végrehajtás elrendelése

A végrehajtás elrendelése ingatlan kiürítése iránti peres eljárást követően a végrehajtást kérő kérelmére induló polgári nemperes eljárásban kiállított végrehajtási lappal történik. A végrehajtható okirat kiállítására az a bíróság illetékes, amely a pert lefolytatta. A végrehajtható okiratot bírósági titkár vagy végrehajtási ügyintéző is kiállíthatja.

Végrehajtás elrendelésére a végrehajtást kérő kérelmére van lehetőség, abban az esetben, ha a végrehajtás általános feltételei fennállnak. A végrehajtás elrendelésekor a bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy a teljesítési határidő letelt-e, azt azonban nem, hogy a kötelezett önként teljesített-e vagy sem, tehát a végrehajtás elrendeléséről intézkedő bíróságnak nem feladata a teljesítések és azok elszámolása helyességének vizsgálata. Ha a felek között a teljesítés kapcsán vita van, a végrehajtást kérő kérelmére a végrehajtást el kell rendelni, a kötelezett pert indíthat a végrehajtás korlátozása vagy megszüntetése iránt. Lényeges változás a Pp. hatálybalépését követően, hogy 2018. január hó 1. napjától a végrehajtás elrendelése iránti kérelmet kizárólag elektronikus úton lehet előterjeszteni kivéve, ha az ügyfél jogi képviselővel nem rendelkező természetes személy, ugyanis számára ezen mód csupán lehetőség. Amennyiben a kérelmet elektronikus kapcsolattartásra kötelezett személy papír alapon terjeszti elő, a kérelem visszautasításának van helye. A bíróság a szóban előterjesztett kérelmet a végrehajtható okirat nyomtatvány kitöltésével foglalja írásba, vagyis a végrehajtási kérelem előterjesztésében szükség esetén segítséget nyújt – a panasznapot felváltó Ügyfélszolgálat keretében – továbbá a közjegyző és az önálló bírósági végrehajtó, utóbbi azonban csak akkor, ha az adott ügy a hatáskörébe tartozik. A közreműködés vonatkozásában irányadó, hogy a végrehajtást kérő akkor számíthat fenti szervek segítségére, ha nem rendelkezik jogi képviselővel.²⁰

A kérelem formanyomtatványon a végrehajtást kérőnek közölnie kell a végrehajtási kérelem előterjesztésekor az adós nevét (szervezet esetén elnevezését, cég esetén cégnevét) és az azonosításához szükséges adatokat (legalább a születési helyét, idejét és az anyja nevét, illetve a szervezet nyilvántartási számát, cég esetén a cégjegyzékszámát), továbbá az ügy körülményeitől függően: az adós lakóhelyét, munkahelyét, illetőleg székhelyét, telephelyét (a továbbiakban: székhelyét) és a végrehajtás alá vonható vagyontárgyának helyét; e pontban felsorolt adatok közül legalább egyet közölni kell. Ingatlan-végrehajtás kérése esetén közölni kell az ingatlan-nyilvántartási adatokat is. Hiánypótlásra, illetve a rendelkezésre álló adatok alapján a kérelem hiányosságainak hivatalból történő pótlására annak függvényében kerülhet sor, hogy a végrehajtást kérő jogi képviselővel jár-e el. Ha ugyanis a jogi képviselővel nem rendelkező végrehajtást kérő a kérelmét nem a nyomtatványon terjesztette elő, a nyomtatványt nem a kellő példányban nyújtotta be, vagy nem megfelelően töltötte ki, a bíróság a hiányokat saját hatáskörben, a bírósági iratokban rendelkezésre álló adatok alapján is pótolhatja vagy hiánypótlásra hívhatja fel a végrehajtást kérőt. A jogi képviselővel rendelkező fél hiányos kérelmét a bíróság visszautasítja.

A kialakult bírósági gyakorlat szerint ha az ingatlan kiürítésével egyidejűleg pénzkövetelés végrehajtását is kéri a végrehajtást kérő, abban az esetben is csak egy, meghatározott cselekmény végrehajtása iránti végrehajtási lapot állít ki a végrehajtást elrendelő bíróság. Nincs szükség arra, hogy az ingatlan kiürítés vonatkozásában meghatározott cselekmény végrehajtása iránti végrehajtási lap és – ugyanazon felek között, ugyanazon bírósági döntés alapján – a fennálló pénzkövetelés behajtása iránt egy másik, pénzkövetelés végrehajtása iránti végrehajtási lap is kiállításra kerüljön.

Ha több egyetemlegesen jogosult végrehajtást kérő van, a kötelezettel szemben végrehajtás elrendelése iránti kérelmet bármelyikük előterjeszthet. A végrehajtható okiratot akkor lehet kiállítani, ha a végrehajtandó határozat kötelezést (marasztalást) tartalmaz, jogerős, végleges vagy előzetesen végrehajtható, valamint az ügyészség, illetve

²⁰ Gyüre Péter: A bírósági végrehajtás elrendelésére vonatkozó általános szabályok figyelemmel a szubszidiárius jelleggel alkalmazandó új polgári perrendtartás rendelkezéseire, Eljárásjogi Szemle, 2018. évfolyam 2018/1. szám (https://eljarasjog.hu/2018-evfolyam/a-birosagi-vegrehajtas-elrendelesere-vonatkozo-altalanos-szabalyok-figyelemmel-a-szubszidiarius-jelleggel-alkalmazando-uj-polgari-perrendtartas-rendelkezeseire/#_ftnref33), letöltés ideje: 2019. május hó 20.

a nyomozó hatóság határozata további jogorvoslással nem támadható²¹ és a teljesítési határidő letelt. A bíróság által jóváhagyott egyezség alapján akkor is végrehajtható okiratot lehet kiállítani, ha a jóváhagyó végzéssel szemben fellebbezés került előterjesztésre.

A végrehajtási lapról annyi kiadmányt kell készíteni, hogy minden végrehajtást kérő és kötelezett egy-egy példányt kapjon. A gyakorlatban a végrehajtási lapot a bíróság jellemzően hat példányban állítja ki, mivel egy végrehajtást kérő és egy kötelezett megléte a tipikus végrehajtási eljárások során, illetőleg az egyes kötelezettekkel szemben a végrehajtást kérők általában külön-külön végrehajtási eljárásokat indítanak. A hat példány esetén egy-egy példány jut a végrehajtást kérőnek és a kötelezetteknek, a végrehajtónak, a végrehajtói karnak, továbbá marad egy példány a nemperes eljárás iratai között és egy az alapiratban, azaz a peres eljárás iratainál kerül elhelyezésre.

A bíróság megtagadja a végrehajtási lap kiállítását, ha a végrehajtási kérelem teljesen alaptalan, például a teljesítési határidő még nem telt el vagy a kérelmet nem az alapügy szerinti jogosult vagy okirattal igazolt jogutódja terjeszti elő. A bíróság végzését ebben az esetben kizárólag a végrehajtást kérőnek kézbesíti, a kötelezett nem szerez tudomást az eljárásról. A végzéssel szemben a kérelmező (végrehajtást kérő) fellebbezéssel élhet a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül. Ha a végrehajtási kérelem részben alaptalan, a bíróság a végrehajtási lapot a kérelemtől eltérően állítja ki. Erről a bíróság végzést hoz, és azt a végrehajtást kérőnek közvetlenül, a kötelezetteknek pedig a végrehajtó útján kézbesíti.

II.4. A végrehajtó eljárása a végrehajtható okirat kézhezvételét követően

A végrehajtó eljárása a fokozatosság elvén alapul, a kötelezettet először - a végrehajtási lap helyszínen történő átadása vagy postai kézbesítés útján - az önkéntes teljesítésre hívja fel. Ha a végrehajtás meghatározott cselekmény elvégzésére vagy meghatározott magatartásra, tűrésre, abbaahagyásra (a továbbiakban: meghatározott cselekményre) irányul, a bíróság a végrehajtható okiratban az adóst, illetőleg a kötelezettet megfelelő határidő kitűzésével felhívja az önkéntes teljesítésre. A végrehajtási lapon megjelölt határidő a bíróság jogerős végzésében megállapított teljesítési határidővel megegyezik.

A végrehajtható okiratot a végrehajtást kérőnek a bíróság küldi meg, míg a kötelezett részére a végrehajtó postai úton vagy a helyszínen kézbesíti a végrehajtható okiratot. A végrehajtó által kézbesített végrehajtható okirat második oldala az önkéntes teljesítésre vonatkozó határidő megjelölését is tartalmazza.

A 2018. január hó 1. napját megelőző szabályozás még úgy szövelt, hogy a végrehajtó a végrehajtás foganatosításának megkezdésekor a helyszínen adja át a végrehajtható okiratot az adósnak, és egyúttal felhívja őt az azonnali teljesítésre. Abban az esetben kellett postán kézbesíteni az adósnak a végrehajtható okiratot, ha azt a végrehajtást kérő kívánta. Ezzel ellentétben 2018. január hó 1. napjától főszabály szerint postán kell kézbesíteni az adósnak (kötelezetteknek) a végrehajtható okiratot. A végrehajtó csak kivételes esetben adja át a helyszínen a végrehajtható okiratot az adósnak és egyúttal felhívja őt az azonnali teljesítésre: akkor, ha azt a végrehajtást kérő kívánja. Változatlanul él az a szabály, miszerint ha az adós távolléte miatt a végrehajtható okiratot nem lehetett a helyszínen átadni, ez a végrehajtás foganatosítását nem gátolja. Ilyenkor a végrehajtható okiratot a végrehajtási cselekményről készített jegyzőkönyvvel együtt postán kell kézbesíteni az adósnak.

A végrehajtó a végrehajtható okirat kézbesítése vagy átadása iránt a végrehajtható okirat adatai és az adós lakóhelyéről, tartózkodási helyéről, székhelyéről, telephelyéről beszerzett adatok alapján, a végrehajtási költség megelőlegezésétől és az átadáshoz, kézbesítéshez szükséges adatok beszerzésének időpontjától számított tizenöt napon belül köteles intézkedni.

A végrehajtó a kötelezettet önkéntes teljesítésre hívja fel és felhívja egyben a végrehajtást kérőt is, hogy az önkéntes teljesítésre kitűzött határidő eltelte után a teljesítést vagy annak elmaradását közölje a végrehajtóval. Ha a végrehajtást kérő közlése szerint a kötelezett a meghatározott cselekményt önként nem teljesítette, a végrehajtó ezt – szükség esetén – a helyszínen ellenőrzi. A teljesítés elmaradása esetén a végrehajtó a végrehajtást kérő közlését és a helyszíni ellenőrzésről készült jegyzőkönyvet beterjeszti a végrehajtást foganatosító bírósághoz azzal, hogy az eljárás további módjáról a bíróság rendelkezzen.

A lakás és más – nem lakás céljára szolgáló – helyiség kiürítésére, átadására vagy használatára irányuló, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító bírósági határozatban, a bíróság által jóváhagyott egyezségben vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okiratban megállapított kötelezettség végrehajtására az általános szabályokat kell

²¹ Vht. 13. § (1) bekezdés b) pont – hatályos 2018. július hó 1. napjától

alkalmazni. E körbe tartozik a végrehajtható okirat postai kézbesítése, felhívás határidő tűzésével a kiköltözésre, szükség esetén helyszíni ellenőrzés.

II.5. A bíróság eljárása az önkéntes teljesítés elmaradása esetén

A bíróság ingatlan kiürítés iránti eljárásban a meghatározott cselekmény végrehajtásának kikényszerítésére 500.000,- Ft-ig terjedő pénzbírságot szabhat ki a kötelezettel szemben, mely ismételtlen is kiszabható, valamint elrendelheti az ingatlan rendőrség közreműködésével történő kiürítését. A bíróság az ügyben releváns összes körülményt mérlegelve határoz abban a kérdésben, hogy pénzbírság kiszabása vagy a kiürítés rendőrség közreműködésével történő elrendelése közül – a fokozatosság, költséghatékonyság és célszerűség figyelembevételével – vélhetően melyik fogja leghatékonyabban előmozdítani a kötelezettség teljesítését. Olyan kötelezett esetében, aki jelentős lakbérhátralékot, közüzemi tartozást halmozott fel az ingatlan használata során, további végrehajtási eljárások is indultak vele szemben pénzkövetelés (jellemzően közüzemi díj tartozás) behajtása iránt, nem célravezető a pénzbírság kiszabása, az a kötelezett teljesítését nem mozdítaná elő. Pénzbírság kiszabása esetén csupán a kötelezett és családja helyzete nehezülné el. Sok esetben kérdéses lehet a kiszabott pénzbírság behajtásának lehetősége is az ilyen nagy tartozást felhalmozó kötelezettek esetében. Az esetek túlnyomó többségében a bíróság az ingatlan rendőrség közreműködésével történő kiürítését rendeli el, a pénzbírság kiszabását mellőzi. A végrehajtást kérők a végrehajtás további módjának meghatározása keretében egyébként gyakran kifejezetten kérik a pénzbírság kiszabásának mellőzését a végrehajtást megelőző sokszor hosszadalmas peres eljárásra, a jogcím nélküli ingatlanhasználat kezdete óta eltelt hosszú időtartamra és az önkéntes teljesítés elmaradásának hiányára hivatkozva. A végrehajtást kérő a kötelezettek életvitelére, a felhalmozott hátralékokra hivatkozva is gyakran kéri a rendőri közreműködéssel történő kiürítés mielőbbi elrendelését.

II.6. A végrehajtó eljárása a kiürítés során

Ha a kötelezett vagy képviselője nincs jelen a végrehajtás foganatosításánál, a kiürítendő lakásban lévő ingóságokat a végrehajtó összeírja. Az ingóságoknak másik lakásban vagy helyiségben való elhelyezése után a lista egy példányát itt is el kell helyezni. Ha az ingóságok olyan lakásban maradnak, amelyet kizárólag a kötelezett vagy családtagjai használnak, a végrehajtás foganatosítása után a lakást le kell zárni és le kell pecsételni. Ha ezt követően a kötelezett vagy családja bemegy a lakásba, zártörést követ el. Ha a másik lakásban a kötelezett ingóságait vagy egy részüket nem lehetett elhelyezni, raktárban vagy más alkalmas helyiségben való elhelyezésükről - a kötelezett költségére és veszélyére - a végrehajtást kérő gondoskodik. A végrehajtást kérő az ingóságokat harminc napig köteles tárolni.²²

Ha a kötelezett jelen van és az ingóságok elszállításáról nem gondoskodott, akkor a lakásban található ingóságok elhelyezéséről a végrehajtó akként intézkedik, hogy az eltávolított ingóságok ne akadályozzák a közterület használatát és ne zavarják a közúti forgalmat.²³ Éles vitákat váltott ki a gyakorlatban, hogy van-e lehetőség arra, hogy amennyiben a kötelezett nincs jelen a kiürítésnél és ingóságait nem szállította el, akkor az ingóságok megőrzési helyüül meg lehet-e jelölni magát a végrehajtási eljárással érintett ingatlant. A végül többséginek bizonyuló és a gyakorlatban uralkodóvá vált álláspont szerint ennek nincs akadálya, csak az a feltétel valósuljon meg, hogy az ingóságok más személy vagyontárgyaitól elkülönítve legyenek tárolva.²⁴

A PK 291. állásfoglalás kapcsán megállapítható, hogy a kötelezett vagy képviselője távollétében foganatosított végrehajtás során minden esetben a Vht. 182. §-ban foglaltak szerint kell eljárni. Ha a távollévő 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 alkalmas helyiségbe való elhelyezésének kötelezettsége – terheli a végrehajtást kérőt akkor is, ha a végrehajtás foganatosításánál jelen nem lévő kiürítésre kötelezett nem tarthat igényt elhelyezésre.²⁵

²² Vht. 182. § (1), (2) bekezdés

²³ PK. 291. állásfoglalás

²⁴ dr. Gyovai Márk - dr. Kiss-Kondás Eszter - dr. Kormos Erzsébet - dr. Lukács Tamás - dr. Nagy Adrienn - dr. Schadl György: Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához, Wolters Kluwer, 2016., Budapest XIV. fejezet 4.3. pont

²⁵ Tarnóczi József im. 150.

II.7. Kilakoltatási moratórium, halasztás, határidő hosszabbítás

A Vht. moratóriumot biztosít a magánszemély kötelezetteknek, mely időszak alatt a végrehajtó a kiürítést nem foganatosíthatja, a végrehajtást kérő állami kényszer útján nem juthat hozzá ingatlanához. A kötelezett természetesen ebben az időszakban is teljesítheti önként kiköltözési kötelezettségét.

A Vht. 2017. november hó 11. napjától hatályos rendelkezése szerint a végrehajtó a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását – a korábbi rövidebb, december 1-től - március 1. napjáig tartó kilakoltatási moratórium helyett – a november 15-től április 30-ig terjedő időszakot követő időszakra halasztja el, ha a kötelezett magánszemély. Nincs helye halasztásnak az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során, vagy ha a kötelezettel szemben korábban rendbíróságot szabtak ki.²⁶ A végrehajtó jegyzőkönyvbe foglalva halasztja el a kiürítést, a jegyzőkönyvet a feleknek postázni kell. A kilakoltatási moratórium lejártát követően a lakóingatlan kiürítésének foganatosításáról a végrehajtó soron kívül intézkedik. A moratórium nem minden esetben illeti meg a magánszemély kötelezettet sem, így nem illeti meg abban az esetben, ha korábban rendbírósággal sújtották az eljárás során vagy önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt indult a végrehajtási eljárás. A változtatás célja a javaslat indoklása szerint az volt, hogy a lakóingatlanukat elvesztő kötelezetteknek – illetve az önkormányzat jegyzőjének – több ideje legyen a lakhatás biztosítására. A javaslat benyújtói indokoltak tartották, hogy a hűvös őszi és tavaszi időszakra is kiterjedjen a kilakoltatási moratórium.

A bíróság – erre irányuló végrehajtási kifogás esetén – a kiürítés foganatosítására utasítja a végrehajtót a téli kilakoltatási moratóriumra tekintet nélkül abban az esetben is, ha a kötelezett vagy a vele egy háztartásban élő személy lakhatása máshol megoldott, mivel a kiürítendő lakóingatlan helyett más beköltözhető lakóingatlan használatára jogosult vagy a végrehajtást kérő a halasztás időtartamára a kötelezett elhelyezéséről gondoskodik, vagy a magánszemély végrehajtást kérő valószínűsíti, hogy a kiürítendő lakóingatlan birtokba vétele nélkül lakhatása nem biztosított. Ezek az esetek a végrehajtást kérő jogos érdekének figyelembevételével kerültek bele a törvénybe, mindazonáltal a gyakorlatban igen ritkán fordul elő ilyen végrehajtási kifogás. Ha a kötelezett lakhatása máshol biztosított vagy a végrehajtást kérő lakhatása máshol nem biztosítható, a végrehajtási kifogás keretében a végrehajtást kérő kérelmére ezekben az esetekben is helye van a végrehajtás foganatosításának a moratóriumra tekintet nélkül.

Ha a kötelezett lakóhelye a kiüríteni kért ingatlanban van és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző hat hónapban is ebben az ingatlanban volt, a jogi személy végrehajtást kérő által lakás kiürítése iránt kezdeményezett végrehajtási eljárásban a természetes személy kötelezett kérelmére a végrehajtó a lakóingatlan önkéntes kiürítésére a végrehajtható okiratban megállapított határidőt kilencven nappal meghosszabbítja, ha a kötelezettel szemben korábban rendbíróságot nem szabtak ki. Lakóingatlanaknak kell tekinteni a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki, valamint az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetve gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét. A halasztás iránti kérelmet a kötelezettek a végrehajtónál kell előterjeszteni a végrehajtható okirat kézhezvételét követő tizenöt napon belül. A határidő meghosszabbításáról szóló jegyzőkönyvet a végrehajtó a feleknek kézbesíti. A végrehajtó a magánszemély kötelezett kérelme alapján fenti esetben automatikusan meghosszabbítja a határidőt, a jogszabály mérlegelési lehetőséget nem biztosít a számára. A végrehajtó saját hatáskörben dönt a kiürítés elhalasztásáról, tehát a bírósághoz nem kell betérjeszteni az iratot döntéshozatal céljából, mivel nincs szükség a végrehajtást foganatosító bíróság döntésére. Ha korábban rendbíróságot szabtak ki a kötelezettel szemben, a végrehajtási eljárás során nem adható halasztás.

II.8. Jogorvoslat a végrehajtás elrendelésével kapcsolatban

A végrehajtási lap *kijavítását, kiegészítését, visszavonását* kérheti a végrehajtást kérő vagy a kötelezett is a Vht. 224. § és háttérjogszabályként a Pp. szabályai alapján. A jogorvoslati kérelmet a végrehajtást elrendelő bíróság bírálja el.

A végrehajtás elrendelése kapcsán *fellebbezésnek* van helye abban az esetben, ha a bíróság a végrehajtást kérő kérelmétől eltérően állította ki a végrehajtási lapot. A fellebbezést a végrehajtást elrendelő bíróságnál kell előterjeszteni a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül. Amennyiben a fellebbezés hiánytalan, az elsőfokon

26 Vht. 182/A. § (1) bekezdés

eljáró bíróság az ügy iratait felterjeszti a másodfokú bíróság részére a fellebbezés elbírálása végett.

III. Ingatlan kiürítése iránt indított nemperes eljárás és azt követő végrehajtási eljárás (Vht. 183.-184. §)

III.1. Az eljáró bíróság

Az eljáró bíróság a nemperes eljárásban kizárólag az ingatlan fekvése szerinti bíróság lehet, mivel a törvény meghatározza, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelmet az ingatlan fekvése szerinti járásbírósághoz kell benyújtani. A 183/A.-184. §-ban meghatározott esetekben is ez az általános szabály irányadó. Az e körben szabályozott eljárás nem klasszikus értelemben vett végrehajtási eljárás, önálló nemperes eljárásként értelmezhetjük azt. Ennek megfelelően az ügyben előterjesztett kérelem tárgyában az illetékes helyi bíróság hoz végzést.²⁷

III.2. Végrehajtás elrendelése

A Vht. 183. § alapján a bíróság az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését - végrehajtható okirat kiállítása nélkül - nemperes eljárás során hozott végzésben rendeli el. A végzés elleni fellebbezésnek nincs halasztó hatálya.

A törvény tételesen felsorolja a kérelem kötelező tartalmi elemeit. A kérelemben fel kell tüntetni a kérelmező (végrehajtást kérő) adatait és rövid úton történő értesítésének módját, az ingatlan pontos címét, az ingatlan tulajdonosának adatait, azt, hogy lakás elfoglalása előtt ki és milyen jogcímen lakott a lakásban, a lakásban tartózkodó személyek adatait, az ott tartózkodó személyek számát és azt, hogy van-e köztük kiskorú, meg kell jelölni a kért intézkedést, továbbá tartalmaznia kell annak a helyiségnek vagy raktárnak a megjelölését, ahol a kérelmező a kötelezett ingóságainak - a kötelezett költségére és veszélyére történő - elhelyezéséről gondoskodik.

Az első fokon eljáró bíróság mérlegelési joggal nem rendelkezik, ezért amennyiben a kérelmező igazolta az önkényességet, illetőleg a jogcímenélküliséget, a bíróság köteles a Vht. 183. § (1) bekezdésben meghatározó tartalmú végzést meghozni²⁸. Ha a kérelem fentieket maradéktalanul tartalmazza, a bíróság nem mérlegelhet, a kérelem beérkezését követő *öt munkanapon belül* meg kell hoznia az önkényesen elfoglalt lakás kiürítését elrendelő végzést. A végzésben a bíróság a végrehajtott arra hívja fel, hogy a végrehajtási költségek előlegezését követő három 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. A végzés meghozatalát követően a nemperes eljárásban más végrehajtható okirat kiállítására már nem kerül sor, vagyis nincs szükség végrehajtási lap kiállítására a kiürítés foganatosításához. A végrehajtást kérő a végzés által egy lépcsőben „megkapja” a kiürítésre kötelező bírósági döntést és a végrehajtáshoz szükséges rendelkezéseket tartalmazó – tulajdonképp a végrehajtási lapot kiváltó – okiratot. A bíróság a végzést haladéktalanul kézbesíti a kérelmezőnek (azaz a végrehajtást kérőnek) és a végrehajtonak is.

III.3. A végrehajtó eljárása a végrehajtható okirat kézhezvételét követően

A végzés kötelezett részére történő kézbesítéséről a végrehajtó gondoskodik azt követően, hogy a végrehajtást kérő a költségeket megelőlegezte. A gyakorlatban előfordult, hogy a nemperes eljárásban kiállított végzés meghozatala után a végrehajtást kérő a végrehajtó felhívása ellenére egy éven belül sem előlegezte meg a végrehajtási költségeket, ezért az eljárás egy évi szünetelést követően a törvény erejénél fogva megszűnt (Vht. 54. § (3) bekezdés). Ilyen esetben a végrehajtást kérőnek két lehetősége marad: peres eljárást indíthat az ingatlan kiürítése iránt az általános szabályok szerint vagy ismét nemperes eljárás indítását kérheti a Vht. 183. § alapján – ha a törvényben írt feltételek fennállnak –, a költségelőleg megfizetésének elmulasztása miatt megszűnt végrehajtási eljárás „felélesztése” ugyanis már nem lehetséges abban az esetben sem, a végrehajtást kérő az egy év elteltét követően megfizeti a költségelőleget a végrehajtó korábbi felhívása alapján.

A törvény konkrétan meghatározza a végzés kézbesítésének módját és a kiköltözésre rövid, szigorú határidőt szab a kötelezett számára. A törvényi szövegezés szerint a végrehajtó rendőr vagy tanú jelenlétében *a helyszínen kézbesíti* a végzést a lakásban tartózkodó nagykorú személynek, és felhívja őt, hogy a lakásban tartózkodó

²⁷ Nagykomentár a Vht. 183. §-hoz, 2. pont.

²⁸ Nagykomentár a Vht. 183. §-hoz, 3. pont.

valamennyi személlyel együtt a lakást az ingóságoktól kiürítve *két napon belül* hagyja el. 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. A jogszabály tehát a postai úton történő kézbesítést ebben az eljárásban nem teszi lehetővé.

A gyakorlatban előfordult több esetben is, hogy a végrehajtó – a helyszíni kézbesítés helyett – postai úton kézbesítette a kötelezettek a végzést, ami nem felel meg a jogszabályban foglaltaknak. A postai kézbesítés a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárásban kizárt, a törvény e tekintetben nem enged eltérést, még a végrehajtást kérő kérelmére sem lehet eltekinteni a helyszíni kézbesítéstől.

III.4. A bíróság eljárása az önkéntes teljesítés elmaradása esetén

Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a végrehajtónak nem kell betérjesztenie az ügy iratait a végrehajtást foganatosító bírósághoz, a végrehajtás további módjának meghatározására nincs mód és az szükségtelen is, mivel a jogszabály erre az esetre irányadó speciális szabályokat tartalmaz. A törvény ugyanis akként rendelkezik, hogy a végrehajtó a teljesítés megtörténtét szükség esetén a rendőrség közreműködésével a két nap elteltével a helyszínen ellenőrzi és foganatosítja a lakás kiürítését.

III.5. A végrehajtó eljárása a kiürítés során

A kézbesítést követő két napon belül a kötelezettek el kell hagynia az ingatlant a végzés alapján. A teljesítés megtörténtét a végrehajtó szükség esetén a rendőrség közreműködésével a két nap elteltével a helyszínen ellenőrzi és foganatosítja a lakás kiürítését. A helyszíni eljáráson kiskorú személy érintettsége esetén a gyámhatóság képviselője is részt vesz. Ha a második helyszíni eljárás alkalmával a lakásban nem tartózkodik senki, vagy ott csak kiskorú személy található, a lakásban lévő ingóságokat a végrehajtó elszállíttatja a kérelmező által megjelölt raktárba, a lakásban tartózkodó kiskorú személyeket pedig átadja a gyámhatóság képviselőjének, aki intézkedik ideiglenes elhelyezésük iránt. Ez utóbbi 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 Vht. 182. § (2) és (3) bekezdését kell megfelelően alkalmazni.

A gyakorlatban kérdésként merült fel, hogy a teljesítés megtörténtét a végrehajtónak ellenőriznie kell-e hivatalból vagy a „szükség esetén” kitétel úgy értelmezendő, hogy abban az esetben kell ellenőriznie a teljesítést, ha annak elmaradásáról tudomást szerez, jellemzően a végrehajtást kérő nyilatkozatából. A rendőrség közreműködésével ezután a két nap elteltével a helyszínen ellenőriznie kell a teljesítést és foganatosítania kell a végrehajtási cselekményt. Álláspontom szerint a végrehajtást kérőnek közre kell működnie a végrehajtásban, hiszen elsősorban az ő érdeke, hogy az ingatlan mielőbb kiürítésre kerüljön. A végrehajtónak abban az esetben kell ellenőriznie a teljesítést, ha annak elmaradásáról a végrehajtást kérő tájékoztatja.

III.6. Kilakoltatási moratórium, halasztás

A Vht. főszabálya szerint a végrehajtó a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását a november 15-től április 30-ig terjedő időszakot (kilakoltatási moratórium) követő időszakra halasztja el, ha a kötelezett magánszemély, az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során azonban nincs helye halasztásnak a törvény kógens szabálya alapján. Az önkényesen elfoglalt lakás esetében a kiürítésre halasztás nem adható, valamint a téli kilakoltatási moratórium szabályait nem kell figyelembe venni.

III.7. Jogorvoslat a végrehajtás elrendelésével kapcsolatban

A bíróság önkényesen elfoglalt lakás kiürítését elrendelő végzése ellen *fellebbezésnek* van helye a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül, a fellebbezésnek azonban a végrehajtásra nézve nincs halasztó hatálya. A fellebbezést az elsőfokú bíróságnál kell előterjeszteni.

Az ellenérdekű fél az előterjesztett fellebbezésében vitathatja az önkényességet, illetőleg igazolhatja, hogy

jogcímmel használja az érintett ingatlan, ilyen esetben a kiürítést elrendelő végzést hatályon kívül kell helyezni²⁹. A végzés *kijavítása, kiegészítése* iránti kérelem előterjesztésének az általános szabályok szerint lehet helye.

III.8. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás speciális esetei

A Vht. 183/A. § - 184. § szerinti esetekben a végrehajtást kérő kérheti az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányadó, 183. § szerinti szabályok alkalmazását, azaz az ingatlan kiürítés elrendelését és végrehajtását nemperes eljárás keretében, peres eljárás megindítása helyett. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás speciális esetei közé négy eset tartozik.

III.8.1. Határozott időre kötött lakás- és helyiségbérleti jogviszony

Amennyiben az ingatlant *határozott időre* szóló lakás- vagy helyiségbérleti jogviszony alapján használja a bérlő, a bérbeadó a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő *hatvan napon belül* kérheti a végrehajtás elrendelését. Ez a határidő jogvesztő, a végrehajtást kérőnek okirattal igazolnia kell a kérelem előterjesztése során, hogy a bérleti jogviszony időtartama a kérelem benyújtását megelőző hatvan napon belül járt le. Ha a végrehajtást kérő a határidőn túl terjeszti elő a Vht. 183. § szerinti kérelmét, a bíróság azt el fogja utasítani, igazolási kérelemnek nincs helye. Ebben az esetben a végrehajtást kérő peres eljárást indíthat az ingatlan kiürítése iránt. Lehetősége van arra is természetesen, hogy ismét határozott időre szóló szerződést köt a bérlővel – bármilyen rövid időtartamra – és annak lejártát követően kéri a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárást az ingatlan kiürítését.

A szabályozás lényege, hogy a határozott időre kötött lakás és helyiségbérleti szerződés esetén a határozott idő lejártát követően - a bérlő a lakást, a helyiséget nem adja vissza kiürítve a bérbeadónak - az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó Vht. 183. §-ának rendelkezései alkalmazhatóak legyenek. Megállapítható, hogy a rendelkezés lehetőséget teremt arra, hogy a bérbeadó a viszonylag hosszabb ideig tartó bírósági eljárás helyett visszaszerezze a bérlemény feletti rendelkezési jogot³⁰. Lényeges azonban, hogy a végrehajtónak a kiürítés foganatosítása során ebben az esetben a téli kilakoltatási moratóriumot – az önkényesen elfoglalt lakással ellentétben – *figyelembe kell vennie*, a moratórium időtartama alatt az ingatlan kiürítésének nem lehet helye (kivéve természetesen az önkéntes teljesítés esetét). Ezen túlmenően a kötelezett védelmét szolgáló rendelkezés, hogy az ingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.

III.8.2. Speciális, kiemelt jelentőségű helyiségek

A bérbeadó, a tulajdonos, vagy az egyébként rendelkezésre jogosult a közösségi közlekedés, mint közszolgáltatás biztonságát és zavartalan működését szolgáló, vagy az előző pontba nem tartozó, személy- vagy teherszállítás céljára használt, a közforgalom számára nyitva álló hivatali, vállalati vagy más épületre, helyiségre, épületnek nem minősülő építményre vagy területre megkötött helyiségbérleti – vagy egyéb, helyiség használati jogot is biztosító - szerződés megszűnését követő hatvan napon belül kérheti a végrehajtás elrendelését az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányadó szabályok szerint.

A végrehajtó eljárása során lényeges, hogy az ingatlan kiemelt jellegénél fogva a törvény nem biztosítja a használó (kötelezett) számára a kilakoltatási moratórium igénybevételének lehetőségét, így a kiürítés bármikor foganatosítható.

A Vht. a hatvan napos határidőt nem jogvesztő határidőként szabályozza. A végrehajtást kérőnek igazolnia kell ugyan, hogy a szerződés megszűnését követő hatvan napon belül terjesztette elő kiürítés elrendelése iránti kérelmét a Vht. 183. § szerint, azonban – mivel a jogszabály jelenleg nem tartalmazza, hogy a határidő jogvesztő – igazolási kérelemnek lehet helye, melyről a végrehajtást elrendelő bíróság dönt.

A végrehajtást kérőnek csatolnia kell olyan ingatlan-nyilvántartási térkép másolatot, amelyen a bérbeadó a helyiség pontos helyét megjelölte, olyan fényképet, amelyből az ingatlan-nyilvántartási térképen a helyiség helyes megjelölése megállapítható, a szerződés megszűnését eredményező kérelmezői nyilatkozat végrehajtói kézbesítéséről szóló jegyzőkönyvet vagy a nyilatkozat kézbesítésének egyéb, közokiratba foglalt igazolását, amelyből az is kitűnik, hogy az előzőekben megjelölt okiratok is mellékletét képezték a kézbesített iratnak, és csatolnia kell a szerződés megszűnését eredményező, közjegyzői okiratba foglalt kérelmezői nyilatkozatot is. A

²⁹ Nagykomentár a Vht. 183. §-hoz, 3. pont.

³⁰ Nagykomentár a Vht. 183/A. §-hoz

bérbeadó kérheti, hogy a szerződés megszűnését eredményező, közjegyzői okiratba foglalt kérelmezői nyilatkozat a helyiséget használó részére a Vht. 31/D. § szerinti végrehajtoi kézbesítés útján kerüljön kézbesítésre.

III.8.3. Hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó személyek

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény³¹ alapján megkötött bérleti szerződés megszűnését követő hatvan napon belül a bérbeadó (Nemzeti Eszközkezelő) kérheti a végrehajtás elrendelését az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányadó szabályok szerint. A Nemzeti Eszközkezelő a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek korábban eleget tenni nem tudó személyek ingatlanát meghatározott feltételek fennállása esetén átvette, az ingatlant ezen kötelezettek bérleti jogviszony keretében használhatják tovább amellet, hogy a Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a hiteladós vagy - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van - a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot engedett a törvény alapján. A hiteladós vagy a zálogkötelezett a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hetvenkettedik hónap utolsó napjáig gyakorolhatja visszavásárlási jogát³².

Az ingatlan használatára vonatkozóan a törvény szigorú szabályozást tartalmaz, a Nemzeti Eszközkezelő például jogosult a bérleti szerződést felmondani abban az esetben is, ha a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a lakbért, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat vagy társasházi lakás esetében a közös költséget.³³ A lakásbérleti szerződést a Nemzeti Eszközkezelő abban az esetben is felmondhatja, ha a bérlő vagy a háztartás más tagja az adásvételi szerződés megkötése érdekében hamisított vagy valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal a Nemzeti Eszközkezelőt megtévesztette.³⁴

A felek közötti bérleti jogviszony megszűnése komoly következményekkel jár a kötelezetre nézve, hiszen amellet, hogy a visszavásárlási jog megszűnik, a Nemzeti Eszközkezelő a Vht. rendelkezései alapján kérheti az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló szabályok alkalmazását. Lényeges, hogy a végrehajtást kérő itt is határidőhöz van kötve, mely a Vht. szerint nem jogvesztő határidő, így elmulasztása esetén a Pp. általános szabályai szerint igazolási kérelemnek lehet helye. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén élhet ezzel a lehetőséggel a végrehajtást kérő. A kötelezett védelmét szolgálja, hogy a téli kilakoltatási moratóriumot a végrehajtás foganatosítása során a végrehajtnak figyelembe kell vennie, továbbá a bérbe adott lakóingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.

III.8.4. Fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás általános szabályai az irányadók a fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely (szálloda, turistaház stb.) kiürítésére.

IV. Közös szabályok

IV.1. A végrehajtás felfüggesztése

A végrehajtás felfüggesztése azt jelenti, hogy a végrehajtást nem lehet tovább folytatni, az eljárás tehát megáll abban a helyzetben, amelyben a felfüggesztéskor éppen van. Kivételesen azonban egyes végrehajtási cselekmények ilyenkor is elvégezhetők, ha a bíróság így rendelkezik. A végrehajtás felfüggesztésének hatálya a felfüggesztést elrendelő határozat meghozatalának időpontjában, nem pedig a végrehajtóhoz való érkezésekor áll be. A határozat hatályának beállta után a végrehajtnak az adóssal szemben végzett végrehajtási cselekménye érvénytelen.³⁵

A bíróság a végrehajtást valamennyi vagy azon végrehajtási cselekményre kiterjedő hatállyal függeszti fel, amely a felfüggesztés okára és céljára figyelemmel feltétlenül szükséges; az nem terjed ki a végrehajtás foganatosítása során szükséges bírósági döntések meghozatalára és a felfüggesztést megelőzően előterjesztett végrehajtási jogorvoslati kérelmek elbírálására. A végrehajtás felfüggesztésének hatálya a felfüggesztést elrendelő határozat

31A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény (a továbbiakban: Net tv.)

32 Net tv. 10. § (1) bekezdés

33 Net tv. 23. § h) pont

34 Net tv. 24. § (1) bekezdés

35 Tarnóczi József im. 69.

meghozatalának időpontjában áll be. A végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtás felfüggesztése tárgyában tizenöt napon belül dönt és a felfüggesztést azonnal – a bírósági gyakorlat szerint a felfüggesztés elrendeléséről szóló végzés meghozatala napján – rövid úton közli a végrehajtóval. A felek a felfüggesztést elrendelő vagy a kérelmet elutasító végzéssel szemben fellebbezést terjeszthetnek elő a végrehajtást foganatosító bíróságon a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül. A felfüggesztést elrendelő határozat elleni jogorvoslatnak a felfüggesztésre nézve nincs halasztó hatálya. A felfüggesztés fenntartásának indokoltságát a felfüggesztést elrendelő bíróság bármely fél indokolt kérelmére felülvizsgálja.

A végrehajtást foganatosító bíróság az ingatlan kiürítésével kapcsolatos végrehajtási eljárást köteles felfüggeszteni, ha ezt kívánta a *végrehajtást kérő* és a felfüggesztés másnak a jogát nem sérti. Ebben az esetben a felfüggesztés nincs határidőhöz kötve, amíg a végrehajtást kérő nem kéri a folytatást, a végrehajtás nem foganatosítható. A végrehajtást kérő az ügy ura, kérésére a bíróság minden esetben köteles felfüggeszteni a végrehajtást, nem mérlegeli az adott ügy körülményeit.

Fentiekkel ellentétben ha a végrehajtás ingatlan kiürítése iránt folyik, felfüggesztés *az adós kérelmére* egy ízben, legfeljebb hat hónapra rendelhető el és ez esetben a végrehajtást foganatosító bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik a kérelem elbírálása. A gyakorlatban értelemszerűen ez fordul elő gyakrabban. A bíróság - ha a felfüggesztésről szóló döntéshez szükséges - a feleket meghallgathatja. A bíróság a kötelezett kérelmére kivételesen akkor függesztheti fel a végrehajtást, ha az adós a felfüggesztésre okot adó, méltányolható körülményt igazolta és a végrehajtási eljárás során korábban nem sújtották rendbírósággal. A méltányolható körülményeket mindig az adott ügyben, az összes releváns körülmény figyelembevételével értékeli a bíróság és a döntés meghozatala előtt általában a végrehajtást kérő nyilatkozatát is beszerzi. A felfüggesztésre okot adó, méltányolható körülmények körében a bíróság kiemelten értékeli különösen az adós által eltartásra köteles és tartásra szoruló személyek számát, az adós vagy az eltartott személy tartós és súlyos betegségét, a végrehajtási eljárás során bekövetkezett és az adóst is sújtó természeti katasztrófát. A kötelezettek – fentiekén túl – általában nehéz agyagi helyzetükre hivatkozva kérik a végrehajtás felfüggesztését, melyet a kialakult bírósági gyakorlat önmagában nem tekint elegendőnek a felfüggesztés elrendeléséhez.

Általánosságban elmondható, hogy a bíróság a végrehajtást az adós kérelmére csak kivételes esetben függeszti fel és csak akkor, ha a felfüggesztésre okot adó körülményeket az adós igazolja, a végrehajtási eljárás során ugyanis egy olyan követelés behajtására kerül sor, mely követelés a végrehajtást kérőt megilleti. Ugyanez a megállapítás irányadó ingatlan kiürítés végrehajtásának foganatosítása esetén is, ha az ingatlan birtokba adása a bíróság döntése alapján a végrehajtást kérőt megilleti. A végrehajtás felfüggesztése esetén a végrehajtást kérő jogai jelentősen csorbulnak, hiszen az ingatlanhoz az önkéntes teljesítés esetét kivéve a felfüggesztés időtartama alatt nem tud hozzájutni. Ez olyan mértékű sérelmet eredményez, hogy csak rendkívül indokolt esetben lehet alkalmazni. Általában megköveteli a bíróság, hogy a kötelezett jelölje meg kérelmében, hogy körülményeiben pozitív változás mely időpontban várható, az ingatlant mely időpontban tudja majd a végrehajtást kérőnek átadni.

Amennyiben a bíróság a végrehajtást kérő kérelmére függesztette fel a végrehajtást és utóbb a végrehajtást kérő kéri az eljárás folytatását, a bíróság a gyakorlatban a kötelezett meghallgatása nélkül intézkedik a felfüggesztés megszüntetése és a végrehajtási eljárás folytatása iránt, az erről szóló végzését pedig a feleknek és a végrehajtónak is kézbesíti. A Vht. 51. § értelmében a felfüggesztett végrehajtást a felfüggesztést elrendelő bíróság - illetőleg a polgári perrendtartásban vagy más törvényben megállapított más bíróság - intézkedésére lehet tovább folytatni, így a felfüggesztés megszüntetéséről a végrehajtást foganatosító bíróság végzést hoz.

Eltérő szabályok vonatkoznak az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére és arra az esetre, ha a kötelezett az 1952. évi Pp. 217. § (5) bekezdés vagy a Pp. 344. § (6) bekezdése szerinti kedvezményben részesült, mivel a kötelezett kérelmére felfüggesztésnek nincs helye ezekben az esetekben. Lehetőség van ugyanis arra, hogy peres eljárás esetén már az ingatlan kiürítését elrendelő határozatban a kötelezett kérelmére különös méltánylást érdemlő esetben legfeljebb hat hónapig terjedő teljesítési határidőt állapítson meg a bíróság, ha az ingatlan a kötelezett lakóhelye, egyúttal az ő és közvetlen családtagjainak egyedüli lakóingatlana, a kérelemben a kötelezett valószínűsítette, hogy a saját és családja elhelyezését ideiglenesen sem tudja biztosítani, a per során pénzbírással nem sújtották, továbbá nem tanúsított rosszhiszemű magatartást és nem önkényesen elfoglalt lakást kell kiüríteni. A teljesítés határideje a határozat közlését követő napon kezdődik, amely szabálynak a végrehajtás elrendelése általános feltételeinek fennállása kapcsán van jelentősége (eltelt-e a teljesítési határidő).

IV.2. A kötelezett családtagjainak kiköltözési kötelezettsége

Ingatlan kiürítés végrehajtása során a bíróság határozatában megjelölt személyekkel, azaz a kötelezettel (kötelezettekkel) szemben folyik a végrehajtási eljárás. A kötelezett jogán az ingatlanban tartózkodhatnak gyermekei, felmenői, egyéb családtagjai is. A kiürítés foganatosításának eredményessége szempontjából lényeges azon állásfoglalás, mely szerint a kötelezettel egy háztartásban lakó családtagjai nem hivatkozhatnak arra, hogy a végrehajtható okirat velük szemben nem került kiállításra. A lakás és más – nem lakás céljára szolgáló – helyiség kiürítésére irányuló kötelezettség magában foglalja a kötelezett jogán a lakásban tartózkodó családtagok és a kötelezett által befogadott személyek lakásból (helyiségből) való eltávozását is³⁶, továbbá ingóságoknak a lakásból (helyiségből) való elvitelét is.

Fentiek alapján a kötelezettel szemben az előzőekben említett személyek távozásának és ingóságok elvitelének elmulasztása miatt is lehetőség van pénzbírság kiszabására vagy távozásuknak (ingók elvitelének) rendőrség közreműködésével való kikényszerítésére.³⁷

IV.3. Költségek az eljárás során

Létezik olyan álláspont, mely szerint a Vht. 183. § szerinti önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló nemperes eljárás nem is tekinthető sajátos értelemben vett bírósági végrehajtásnak (nincs végrehajtási eljárási illeték és végrehajtható okirat)³⁸, mely megállapítással azonban nem értek egyet. Álláspontom szerint mind a peres eljárás és a végrehajtási eljárás elrendelése iránti kérelem előterjesztése, mind a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárás illetékköteles és mindkét esetben van végrehajtható okirat is. Általánosságban elmondható, hogy a per és azt követő végrehajtási eljárás általában költségesebb, mint a nemperes út.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény irányadó az illeték számítása során. A polgári peres és nemperes eljárásban az illeték alapja egyaránt - ha törvény másként nem rendelkezik - az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értéke, jogorvoslati eljárásban pedig a vitássá tett követelés vagy követelésrész értéke. A gyakorlatban a bíróság ingatlan kiürítés iránti eljárásokban bérleti szerződés megléte esetén a szerződésben meghatározott bérleti díj egy évi összegének alapulvételével állapítja meg az eljárás illetékének mértékét. Az általam ismert bírósági gyakorlatban a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárásban az illeték a peres eljáráshoz képest kevesebb, az Itv. nemperes eljárásokra vonatkozó szabályaira figyelemmel 50 %. Peres eljárás esetén a pernek és a végrehajtási eljárás elrendelésének is illetékvonzata van.

Ha a feleket jogi képviselő képviseli, a képviselet ellátásáért díjazást számíthat fel a bírósági végrehajtási eljárásban közreműködő jogi képviselő díjazásáról szóló 12/1994. (IX.8.) IM rendelet alapján. A rendelet 2018. január hó 1. napjától hatályos rendelkezése alapján díjmegállapodás érvényesítése hiányában a munkadíjat, költségátalányt és készkiadást az a bíróság, illetőleg végrehajtó állapítja meg, amelynek, illetőleg akinek az eljárása során az ügyvédi díj felmerült és felszámításra került. Az így megállapított összeget bele kell foglalni a végrehajtható okiratba, a végrehajtási cselekményről készült jegyzőkönyvbe, a végrehajtási eljárás során hozott határozatba, illetőleg az annak során készített okiratba. A végrehajtást kérő és az adós az ügyvédi díj megállapítására vonatkozó határozat (intézkedés) ellen a Vht. szerint élhet jogorvoslattal.

A végrehajtási eljárás során felmerülő költségeket – ha törvény másképpen nem rendelkezik – a végrehajtást kérő előlegezi, de a kötelezett viseli a Vht. 34. § (1) bekezdés alapján. Sok esetben a végrehajtási költségek behajthatatlanok maradnak, így a végrehajtást kérő érdeke a minél költséghatékonyabb eljárás választása.

IV.4. Jogorvoslat a végrehajtás foganatosításával kapcsolatban

Ha a végrehajtást kérő vagy a kötelezett úgy találja, hogy a végrehajtó nem megfelelően járt el a végrehajtási eljárás során, végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtó intézkedésével vagy intézkedésének elmulasztásával szemben a végrehajtást foganatosító bíróságon a kifogás általános szabályai szerint (Vht. 217. §). A végrehajtási kifogást a végrehajtó intézkedésétől számított 15 napon belül, a végrehajtóhoz – vagyis nem közvetlenül a bírósághoz – kell benyújtani. Ha az intézkedés később jutott a kifogást előterjesztő tudomására, vagy a kifogás

36 PK.292. állásfoglalás (Hatályában fenntartotta a Kúria 2015. július 6. napján kelt 3/2015. számú PJE határozata.

37 Tarnóczi József im. 150.

38 Tarnóczi József im. 152.

előterjesztésében a végrehajtó intézkedésétől számított 15 napon túl is akadályozva volt, a határidőt a tudomásszerzéstől, illetőleg az akadály megszűnésétől kell számítani, amennyiben a kifogást előterjesztő a későbbi tudomásszerzés vagy az akadályoztatás tényét kellően igazolja. A végrehajtó intézkedésétől számított 3 hónap eltelte után nem lehet kifogást előterjeszteni. A bíróság a végrehajtó intézkedését - a kifogásban foglalt kérelem korlátaira tekintet nélkül - megsemmisítheti és a végrehajtót új intézkedés megtételére kötelezheti, ha a végrehajtási eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt szükséges az intézkedés megismétlése. Ha a végrehajtó intézkedése a jogszabályoknak megfelel vagy nem lényegesen jogszabálysértő, a bíróság a kifogásolt intézkedést hatályában fenntartja és a kifogást elutasítja.

IV.5. Zártörés a kiürített ingatlanban

Zártörést követ el – az ingatlan kiürítési kötelezettséghez kapcsolódóan –, aki a hatósági eljárás során elrendelt lefoglalásnál, zárlatnál vagy zár alá vételnél alkalmazott pecsétet eltávolítja vagy megsérti, a lefoglalt, zárolt vagy zár alá vett dolog megőrzésére szolgáló, lezárt helyiséget felnyitja. A zártörés alapesetét a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) vétségnek minősíti, elkövetője egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Aki a hatósági eljárás során lefoglalt, zárolt vagy zár alá vett dolgot a végrehajtás alól elvonja, a zártörés büntetést követi el és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Büntethetőséget megszüntető ok, a zártörés minősített esete miatt nem büntethető az elkövető, ha a vádemelés előtt a dolgot – állagának sérelme nélkül – az eljáró hatóságnak visszaszolgáltatja.³⁹ A szabályozás az új Be. hatályba lépésével módosult, korábban a vádirat benyújtásáig kellett visszaszolgáltatni a dolgot a büntethetőség elkerülése érdekében. A bűncselekmény tettese bárki lehet, tehát nemcsak a kötelezett.

Abban az esetben, ha a kiürítés foganatosítását követően a kötelezett vagy valamelyik családtagja az ingatlan ajtaján elhelyezett pecsétet eltávolítja vagy megsérti és bemegy a kiürített ingatlanba, zártörés vétségét követi el. Ha az ingatlant a kötelezett és családja újból elfoglalja, vagyis a pecsét feltörésével bemennek az ingatlanba és bent is maradnak, már a zártörés minősített esetét követik el, mely büntettnek minősül és súlyosabban büntetendő. Ha a vádemelés előtt az ingatlant elhagyják, vagyis visszaszolgáltatják a végrehajtást kérőnek, nem büntetett miatt, hanem zártörés vétségének elkövetéséért büntethetők.

Az elkövetési tárgy ingatlan kiürítés kapcsán a lefoglalásnál, zárlatnál, zár alá vételnél alkalmazott pecsét, a megőrzésre szolgáló, lezárt helyiség. Az elkövetési magatartás kétféle lehet: az „alaki zártörés” (pl. eltávolít, megsért, felnyit) és a „zártöréses sikkasztás” (végrehajtás alóli elvonás). A bűncselekmény tettese bárki lehet, a bűnösségi alakzat pedig kizárólag szándékos, a gondatlanság kizárt.⁴⁰

IV.6. Hivatalos személy elleni erőszak a kiürítés kapcsán

Az ingatlan kiürítés foganatosítása során előfordulhat, hogy a kötelezett és családja ellenáll az intézkedést foganatosító végrehajtónak. A rendőrség közreműködésével történő ingatlan kiürítés foganatosítása során a rendőri jelenlét, védelem ellenére is adódhatnak atrocitások, a végrehajtót érheti bántalmazás, fenyegetés.

A hatályos Btk. szerint az önálló bírósági végrehajtó, az önálló bírósági végrehajtó-helyettes és a végrehajtói kézbesítésre felhatalmazott önálló bírósági végrehajtó jelölt hivatalos személynek minősül, így a hivatalos személy elleni erőszak bűncselekmény sértettje lehet.⁴¹

Hivatalos személy elleni erőszakot követ el, aki hivatalos vagy külföldi hivatalos személyt jogszerű eljárásában erőszakkal vagy fenyegetéssel akadályoz, jogszerű eljárásában erőszakkal vagy fenyegetéssel intézkedésre kényszerít, vagy eljárása alatt, illetve emiatt bántalmaz. Már a bűncselekmény alapesete is büntettnek minősül, elkövetője egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Minősített esetnek számít és a büntetés két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a hivatalos személy elleni erőszakot csoportosan, fegyveresen vagy felfegyverkezve követik el. A csoport szervezője vagy vezetője még súlyosabban, öt évtől tíz évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Aki hivatalos személy elleni erőszak elkövetésére irányuló csoportban részt vesz, vétség miatt két évig, a csoport szervezője és vezetője büntetett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel

³⁹ Btk. 287. §.

⁴⁰ Miskolci Egyetem végrehajtási jogi szakjogász képzés (2016/2017. évf.) Dr. Gula József: A végrehajtáshoz kapcsolódó büntetőjogi ismeretek c. tantárgy előadásának anyaga.

⁴¹ Btk. 459. § (1) bekezdés 11. pont h.) alpont.

büntetendő. Aki hivatalos személyt vagy külföldi hivatalos személyt az eljárása miatt bántalmaz, az az előzőek szerint büntetendő akkor is, ha a bántalmazott a bűncselekmény elkövetésekor már nem hivatalos személy vagy nem külföldi hivatalos személy. Aki hivatalos személy elleni erőszakra irányuló előkészületet követ el, vétség miatt egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Nem büntethető a csoport résztvevője, ha a csoportot önként vagy a hatóság felhívására elhagyja.⁴²

IV.7. Ügyelosztással kapcsolatos probléma

A gyakorlatban problémaként merül fel, hogy ugyanabban az ingatlanban tartózkodó több egyetemlegesen kötelezettel szembeni végrehajtási ügyek nem ugyanazon végrehajtónál indulnak meg, így a végrehajtási költségeket a végrehajtást kérőnek többször kell(ene) megfizetnie, az eljárások nem egyszerre, hanem egymástól eltérő időpontban zajlanak, több végrehajtó is intézkedik a kiürítés foganatosítása iránt párhuzamosan, stb. Ez korábban olyan esetekben fordult elő például, amikor a kötelezettek – nevük kezdőbetűje alapján a régi ügyelosztási rend szerint – más végrehajtóhoz tartoztak, a végrehajtást kérő pedig mindegyik kötelezettel szemben kérte végrehajtás elrendelését. Ekkor két végrehajtási lap kiállítására került sor a bíróságon – a végrehajtást kérő kérésével egyezően –, a végrehajtható okiratok pedig – Vht. 32. § (3) bekezdése szerinti kérelem hiányában – kiosztásra kerültek a két végrehajtónak. A bírósági végrehajtás szervezetéről szóló 16/2001. (X. 26.) IM rendelet 2017. január hó 1. napjától hatályos módosítása alapján bevezetett új ügyelosztási rend sem tudja megfelelően kezelni a hasonló helyzeteket végrehajtást kérői kérelem hiányában. A gyakorlatban sok végrehajtást kérő nem él a Vht. által biztosított lehetőséggel, pedig későbbi problémákat tudna elkerülni a foganatosítás során. A végrehajtást kérő kérelmére ugyanis az egyik adóstárssal szemben elrendelt, illetve elrendelésre kerülő végrehajtás foganatosítására az (1) vagy a (2) bekezdés szerint illetékes végrehajtó részére kell megküldeni az egyetemlegesen felelős többi adóstárssal, a zálogkötelezettel és a kezessel szemben kiállított végrehajtható okiratot is.⁴³ Kérelmére az egyetemlegesen felelős kötelezettek elleni végrehajtási ügyeket tehát ugyanaz az önálló bírósági végrehajtó kapja meg. Az a végrehajtó, aki e rendelkezés alapján több ügyet kapott, annyiszor kimarad a kiosztásból, ahány az alapügyhöz kapcsolódó egyetemleges ügyet kapott. Ha a végrehajtást kérő ilyen tartalmú kérelem előterjesztését elmulasztja, a bíróság nem fogja felhívni kérelme pontosítására, így az ügyek nem biztos, hogy ugyanahhoz a végrehajtóhoz fognak kerülni.

V. Elhatárolási problémák

A gyakorlatban nem mindig egyértelmű az alkalmazandó jogszabályhely, a végrehajtást kérők számára gondot jelenthet annak eldöntése, hogy peres eljárást kell indítaniuk az ingatlan kiürítése iránt vagy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti nemperes eljárás szabályainak alkalmazását kérhetik, illetve ezt határidő nélkül vagy a törvény szerinti – hatvan napos – határidőn tehetik meg. *Az önkényesen elfoglalt lakás és a jogcím nélküli lakáshasználat fogalma nem azonos*, a peres és nemperes eljárás megindításának lehetősége kapcsán nagyon lényeges a különbségtétel. Az önkényesen elfoglalt lakás használatára, a lakásban való lakhatásra az önkényes lakásfoglalónak soha nem volt érvényes jogcíme (pl. bérleti szerződés, szívésségi használat), a lakást önkényesen foglalta el. Az önkényes lakáshasználó számára a törvény csak szűk körben biztosít jogvédelmet. Ezzel szemben a jogcím nélküli lakáshasználó korábban érvényes jogcímmel rendelkezett az ingatlan használatára, azonban a jogcím megszűnt (pl. határozott időre létesített lakásbérleti jogviszony esetében a szerződésben meghatározott idő eltelt vagy a szívésségi használatot megszüntette a tulajdonos). Ez utóbbi esetben a lakást nem tekinthetjük önkényesen elfoglalt lakásnak.

A rendelkezések értelmezése során először azt szükséges tisztázni, mikor tekinthetjük a lakás elfoglalását önkényesnek, tekintettel arra, hogy a szabályok alkalmazásának ez alapvető feltétele. A kérdés megválaszolásához abból kell kiindulnunk, hogy a birtokos az elfoglalt lakás birtoklása, használata tekintetében rendelkezik-e valamilyen jogcímmel. Abban az esetben, ha rendelkezik jogcímmel, illetőleg valamilyen jogviszony alapján használja az ingatlant, önkényességről nem beszélhetünk. Amennyiben a jogviszony bármilyen okból már megszűnt - például a határozott időtartam lejárt - és ennek a bérlő vagy használó tudatában van, úgy önkényes lakásfoglalónak minősül⁴⁴.

42 Btk. 310. § (1)-(7) bekezdés

43 Vht. 32. § (1) – (3) bekezdés

44 Nagykommentár a Vht. 183. §-hoz 1. pont

A gyakorlatban előfordult például olyan eset, amikor egy magánszemély ingatlantulajdonos a testvére ellen akart a Vht. 183. § szerinti nemperes eljárást indítani az állítása szerint önkényesen elfoglalt ingatlan kiürítése iránt. A tényállás szerint a szülők végrendelete alapján kizárólag a végrehajtást kérő örökölte az ingatlant, melyben azonban – szívességi használat jogcímén – a testvére lakott, aki többszöri felszólítása ellenére sem hagyta el az ingatlant, italozó életmódot folytatott, rongálta a lakást. A bíróságnak a kérelmet el kellett utasítania, mivel az ingatlan nem minősült önkényesen elfoglalt lakásnak és nem volt a felek között határozott időre szóló bérleti szerződés sem. A végrehajtást kérőnek ebben az esetben a hosszadalmasabb, peres utat kellett választania és csak a jogerős ítélet meghozatalát követően, a teljesítési határidő eredménytelen eltelte után kérhette végrehajtható okirat (végrehajtási lap) kibocsátását a bíróságtól, a végrehajtás során pedig a végrehajtó nem alkalmazhatta a Vht. 183. § szabályait.

Egy másik esetben szintén nem volt egyértelmű, hogy alkalmazható-e a Vht. 183. § rendelkezése.⁴⁵ A tényállás szerint a kötelezett 2011. óta életvitelszerűen élt az ingatlanban szívességi lakáshasználat jogcímen. 2014. decemberben kérték a végrehajtást kérővel megkötött kölcsönszerződés semmisségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását. A megtámadott szerződés elvileg devizaalapú, ahol a törvényi elszámolás nem történt meg. Ennek az eljárásnak az alapja a tulajdonjog-rendező szerződés volt, amely a keresettel szintén megtámadást nyert. Az elsőfokú bíróság arra figyelemmel találta alaposnak a kérelmet, hogy megszűnt a kötelezett szívességi lakáshasználata, tehát nem volt jogcíme, így annak hiányában önkényes lakásfoglalónak minősül. A másodfokú bíróság a kötelezett fellebbezését alaposnak ítélte meg. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a jogilag releváns tényállást helyesen állapította meg, azonban a levont jogkövetkeztetések nem tekinthetők helytállóknak. Az elsőfokú bíróság arra figyelemmel találta alaposnak a kérelmet, hogy megszűnt a kötelezett szívességi lakáshasználata, tehát nem volt jogcíme, így annak hiányában önkényes lakásfoglalónak minősül. Különbséget kell tenni azonban az önkényes lakásfoglaló és a jogcím nélküli lakáshasználó között. Nem vitatható, hogy a kötelezett szívességi lakáshasználóként a kérelmezővel kötött megállapodás alapján lakott a szerződésben meghatározott időpontig a lakásban. Ezt követően továbbra is a lakásban lakott, azonban a jogcíme a szerződés értelmében akkor már megszűnt. A Vht. 183/A. § lehetőséget ad arra, hogy a jogcím nélkül lakásban maradó személy kiköltözése esetén alkalmazható legyen a Vht. speciális szabálya. A Vht. 183/A. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint a bérbeadó a határozott időre kötött lakás és más – nem lakás céljára szolgáló – helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő hatvan napon belül kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. Ebben a jogvitában tehát nem az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályok az alkalmazandók, hanem a lakásban jogcím nélkül maradó lakáshasználóra vonatkozó Vht.183/A. § az irányadó. A szívességi lakáshasználat a szerződés alapján 2014. december 31. napjával megszűnt, a kérelmező pedig a hatvan napos határidőn túl, a szívességi lakáshasználat megszűntének időpontját követően több mint öt hónappal terjesztette elő kérelmét, olyan időpontban, amikor az igény érvényesítésére való joga elenyészett, ezért a törvényszék az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és a kérelmező kérelmét elutasította.

VI. Statisztika

Az ingatlan kiürítés iránti eljárások megoszlását jól mutatja a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által közzétett 2018. I. félévre vonatkozó statisztikai adatszolgáltatás⁴⁶. Az adatszolgáltatás a 2018. év I. félévben foganatosított kilakoltatásokra, illetve birtokbaadásokra vonatkozó adatokat tartalmazza, eljárások típusai és területi megoszlás szerint, valamint az előző év adott időszakával összehasonlítva. A vizsgált időszakban foganatosított eljárások számát a meghosszabbított kilakoltatási moratórium jelentős mértékben befolyásolta.

2018. év I. félévben 1486 esetben került sor kilakoltatás, illetve birtokbaadás foganatosítására, ebből 336 eljárás lakásügyben hozott határozat végrehajtására (Vht. 181. §), míg 113 eljárás önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére

⁴⁵ Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához im. XV. fejezet 3.2. pont (Fellebbezés a végrehajtás elrendelésével kapcsolatban)

⁴⁶ Statisztikai adatok forrása: Magyar Bírósági Végrehajtói Kar Közleménye az ingatlanl kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikájáról - megjelenés: 2018. november 12. (<http://www.mbvk.hu/info.php> /Ingatlannal kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikája/), letöltés ideje: 2019. május hó 20.

Megjegyzés: A lakásügyben hozott határozat végrehajtása az adatszolgáltatás szerint: azok az eljárások, amelyekben az eljárás alapja a lakás és más – nem lakás céljára szolgáló – helyiség kiürítésére, átadására vagy használatára irányuló jogerős bírósági döntés, továbbá a bérleti szerződés felmondásának érvényességét megállapító jogerős bírósági határozat.

irányult (Vht. 183. §). Az eljárások többségét a lakóingatlan sikeres árverését követő birtokbaadás (889) tette ki, a Nemzeti Eszközkezelő kérelmére elrendelt kilakoltatások száma ennél jóval alacsonyabb volt (144), bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítést követően pedig elenyésző számban fogatosított kilakoltatást végrehajtó (4).

Az ingatlan kiürítések fogatosításának többsége 2018. II. negyedévben került fogatosításra a meghosszabbított kilakoltatási moratórium miatt, az I. negyedévben fogatosított ingatlan kiürítéseket tekintve pedig elmondható, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítések száma (32) meghaladta a lakásügyben hozott határozat végrehajtására irányuló kiürítéseket (26), ami ugyancsak a meghosszabbított – ám önkényesen elfoglalt lakásokra nem vonatkozó – kilakoltatási moratóriumnak köszönhető.

A 2018. I. negyedévben összesen 131 ingatlan kiürítés fogatosítására került sor, melynek nagy részét a lakóingatlanok sikeres árverését követő birtokbaadása (45,04 %), 24,43 %-át pedig az önkényesen elfoglalt lakás kiürítési eljárások tették ki. Ezzel szemben 2018. II. negyedévben jelentősen több, összesen 1355 ingatlan kiürítés fogatosítására került sor. Ezen eljárások döntő többségét a lakóingatlanok sikeres árverését követő birtokbaadási eljárások tették ki (830), továbbá jelentős mértéket képviselt a lakásügyben hozott határozat alapján fogatosított végrehajtási cselekmény (310), ehhez képest lényegesen kevesebb volt az önkényesen elfoglalt ingatlan kiürítés iránti eljárások száma (81).

VII. Befejezés

A Vht. már a hatályba lépése óta tartalmazza az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése esetén irányadó szabályokat, annak részletes szabályai pedig 2000. évben kerültek elhelyezésre a törvényben⁴⁷. A határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló – helyiségbérleti szerződés esetén a – peres eljárás megindítása helyett – nemperes eljárásban hozott végzés alapján történő ingatlan kiürítés végrehajtására is hosszú évek óta (2006.) van jogszabályi lehetőség a Vht. alapján⁴⁸. Mindezek ellenére az ingatlan kiürítésére irányuló végrehajtási eljárások számához képest a gyakorlatban kevés az olyan eset, amikor a végrehajtást kérő a Vht. 183. §-184. § alapján kéri az ingatlan kiürítését. Általánosságban elmondható, hogy a tulajdonosok, bérbeadók inkább pert indítanak az ingatlan kiürítés iránt akkor is, ha a 183.§-184.§ szerint is kérhetnék az ingatlan kiürítését. Ennek megítélésem szerint több oka van. Tény, hogy a lehetőség nem annyira ismert a köztudatban, sokan csak a peres eljárás útján történő kiürítés lehetőségét ismerik. A tulajdonosok továbbá méltányolják a bérlők, önkényesen beköltözők személyi és nehéz anyagi körülményeit – pl. több kiskorú gyermek, munkanélküliség, betegség –, sok esetben hosszú hónapokig, évekig elnézőek, mire rászánják magukat az ingatlan kiürítése iránti lépések megtételére. A kötelezettek lakhatási körülményeit is figyelembe veszik, nem akarják őket az utcára tenni egy kisebb fizetési nehézség miatt, illetve reménykednek abban, hogy a kötelezett fizetni fog a megbeszéltek szerint. Az általam ismert Vht. 183. § szerinti nemperes eljárások végrehajtást kérői jellemzően jogi személyek voltak (főként önkormányzatok), a Vht. 183/A. §-ban szereplő határozott idejű bérleti szerződés megszűnését követő hatvan napon belül kérve a kiürítést, csupán néhány esetben próbálták meg magánszemélyek ilyen módon elérni lakóingatlanuk kiürítését.

Összességében elmondható, hogy a peres eljárást követően indult végrehajtási eljárások száma jelenleg is jóval több, mint a Vht. 183. § szabályai szerint indult nemperes eljárások száma az ingatlan kiürítése iránti eljárások gyakoriságát tekintve, ami végső soron az ingatlan használóinak kedvez.

Felhasznált irodalom

Polgári Törvénykönyv, Bírósági Végrehajtási Kódex, Illeték Kódex – Budapest, 1989., (szerkesztette: Dr. Madarász Gabriella, Dr. Révész Péter), kiadja: Pallas Közlöny- és Kiadványszerkesztő Igazgatóság, az Igazságügyi Minisztérium Számítástechnika-alkalmazási Központ és a Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó

Gáspár Miklós - Vida István - Kovács László - Bajory Pál - Sallós István – Villányi Tivadar: A végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1993. (A sorozat szerkesztője: dr. Petrik Ferenc)

47 Vht. 183. §: Megállapította a 2000. évi CXXXVI. törvény, hatályos: 2001. szeptember hó 1. napjától.

48 Vht. 183/A. §: Beiktatta a 2005. évi CXXXII. törvény, hatályos: 2006. III. 31. napjától.

Mezey Katalin - Vida István - Bajory Pál – Sallós István: Az új végrehajtási jog – A gyakorló jogász kézikönyve, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1995. (A sorozat szerkesztője: dr. Petrik Ferenc)

Tarnóczi József: A végrehajtás gyakorlati kézikönyve, Argumentum kiadó, Szekszárd, 1996.

Cserba-Gáspárdy-Kormos: a bírósági végrehajtás, Novotni Kiadó, 1997., Miskolc (Egyetemi jegyzet ME ÁJK)

dr. Gyovai Márk - dr. Kiss-Kondás Eszter - dr. Kormos Erzsébet - dr. Lukács Tamás - dr. Nagy Adrienn - dr. Schadl György: Kézikönyv a bírósági végrehajtás foganatosításához, Wolters Kluwer, 2016., Budapest

Miskolci Egyetem végrehajtási jogi szakjogász képzés (2016/2017.évf.) Dr. Gula József: A végrehajtáshoz kapcsolódó büntetőjogi ismeretek c. tantárgy előadásának anyaga

P. Horváth Csaba: Rendőr vitte el a jogaiért harcoló tulajdonost <http://valasz.hu/itthon/rendor-vitte-el-a-jogaert-harcolo-tulajdonost-57738> letöltés ideje: 2019. május hó 20.

Gyüre Péter: A bírósági végrehajtás elrendelésére vonatkozó általános szabályok figyelemmel a szubszidiárius jelleggel alkalmazandó új polgári perrendtartás rendelkezéseire, Eljárásjogi Szemle, 2018. évfolyam 2018/1. szám

https://eljarasjog.hu/2018-evfolyam/a-birosagi-vegrehajtas-elrendelesere-vonatkozo-altalanos-szabalyok-figyelemmel-a-szubszidiarius-jelleggel-alkalmazando-uj-polgari-perrendtartas-rendelkezeseire/#_ftnref33

letöltés ideje: 2019. május hó 20.

[Magyar Bírósági Végrehajtói Kar Közleménye az ingatlannal kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikájáról](#) - megjelenés: 2018. november 12.

<http://www.mbvk.hu/info.php> /Ingatlannal kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikája/

letöltés ideje: 2019. május hó 20.

Jogszabályok jegyzéke

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény

a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. törvényerejű rendelet (törvényerejű rendelet)

a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. törvényerejű rendelet végrehajtásáról szóló 14/1979. (IX.17.) IM rendelet (Vhr.)

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény

A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény

A bírósági végrehajtási eljárásban közreműködő jogi képviselő díjazásáról szóló 12/1994. (IX.8.) IM rendelet

A bírósági végrehajtás szervezetéről szóló 16/2001. (X. 26.) IM rendelet a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendelet

Egyéb jogforrások

Bíró Noémi / Gyekiczky Tamás / Kapa Mátyás / Nádas György / Rab Henriett / Zoltán Hunor / Zoltán Levente: Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez

a Kúria 2015. július 6. napján kelt 3/2015. számú PJE határozata

PK. 291. állásfoglalás

PK. 292. állásfoglalás

426/2001. számú polgári elvi határozat