iktsz.: 21.776-1/2025. Tárgy: állásfoglalás kérése

utcajogasz@gmail.com

**Tisztelt Cím!**

Az alábbi absztrakt tényállás tükrében kérem szíves szakmai véleményüket a lentiekben részletesen bemutatásra kerülő jogértelmezés és joggyakorlat tekintetében.

**Tényállás:** önkormányzati bérlakás bérlőjének határozott időtartamra kötött bérleti szerződése lejárt, annak meghosszabbítására nem került sor. A többszöri bérleményellenőrzés a volt bérlőt nem találta a bérleményben, a szomszédok elmondása szerint a lakáshasználó külföldre költözött. A lakáshasználó a lakást többszöri felszólítás ellenére sem adta vissza az önkormányzat birtokába.

Fenti tényállás alapján önkormányzatunk a lakás kiürítése iránt pert indított és a jogerős bírósági döntés birtokában – a döntés foganatosítása érdekében – végrehajtást kezdeményezett.

**A Polgármesteri Hivatal szakmai álláspontja és alkalmazott gyakorlata az alábbiak szerint foglalható össze:**

Elsődleges állításunk az ügyben, hogy a lakás használója mindaddig a lakás birtokosának minősül, ameddig onnan a visszatérés szándéka nélkül nem költözik ki és nem adja vissza a lakást az önkormányzat birtokába (függetlenül a szomszédok elmondására és a bérleményellenőrzés tapasztalataira alapozott ténybeli következtetésektől). A Ptk. 5:4 §-hoz fűzött kommentár szerint ugyanis: „A birtok nem azonos a dolog feletti fizikai uralommal, hanem a dolog feletti jogi uralomból fakadó, a jogrend által védelemben részesített alanyi jog. Ebből az is következik, hogy a dolog feletti tényleges hatalom megszűnése önmagában nem jár a birtok elvesztésével. Ha a dolog feletti hatalom megszűnése ideiglenes, vagy a tényleges hatalom gyakorlásában a birtokos akadályoztatva van, ezáltal még a birtokot nem veszti el. A birtok elvesztése kapcsán kifejtettekből következik, hogy a birtok nem vész el azzal, hogy a birtokos a tényleges hatalom gyakorlásával időlegesen felhagy, vagy a tényleges hatalom gyakorlásában időlegesen akadályoztatva van”. Megjegyezzük, hogy a lakás használóját ezen időszak alatt is terheli használati díj és közüzemi díj fizetési kötelezettség.

További állításunk az ügyben: ha a lakáshasználó nem adja vissza a lakás birtokát a tulajdonos önkormányzatnak, úgy a bérlakás birtokát kizárólag bírói út igénybe vételével szerezheti meg az önkormányzat. E körben utalunk a Ptk. 5:6. §-ához fűzött nagykommentárra, miszerint: a Ptk. 1:6. §-ában foglalt rendelkezés biztosítja az igazságszolgáltatás állami monopóliumát, amely szerint a jogok érvényesítése bírói útra tartozik, és ettől csak törvényi rendelkezés térhet el. A lakástörvény pedig eltérő szabályt e körben nem ismer.

Harmadsorban pedig határozott álláspontunk az ügyben, hogy a bírói döntésnek az önkormányzat kizárólag bírósági végrehajtás útján szerezhet érvényt. Ennek alátámasztására hivatkozunk a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 1. §-ára, miszerint: „A bíróságok és a jogvitát eldöntő más szervek határozatait, továbbá egyes okiratokon alapuló követeléseket bírósági végrehajtás útján, e törvény szerint kell végrehajtani.”.

Fenti eljárásrendet igazolja véleményünk szerint, hogy az EH 2002.733 alapján a házijog büntetőjogi védelme a lakáshasználót megilleti a lakás tulajdonosával szemben abban az esetben is, ha az utóbbi - bizonyos mértékben méltányolható okból - a lakás használatának megszüntetésére és a lakás átadására hívta fel [[*Btk. 176. § (1)*](https://jogkodex.hu/jsz/btk_1978_4_torveny_3411302), [*(2)*](https://jogkodex.hu/jsz/btk_1978_4_torveny_3411302) és [*(4) bek.*](https://jogkodex.hu/jsz/btk_1978_4_torveny_3411302)]. A bírói gyakorlat kezdettől fogva egységes és következetes abban, hogy ha a lakás használója jogszerűen költözött a lakásba és ott is lakik, akkor megilleti a lakás használatához való jog, még akkor is, ha a benntartózkodásának jogcíme időközben megszűnt, így igényt tarthat az ún. házijog büntetőjogi védelmére akár a lakás tulajdonosával szemben is. Az ő engedélye nélkül a hasonló módon ott lakón kívül más személy csak tűzoltás vagy más hasonló súlyú és szükségességű segítségnyújtás jogcímén mehet be a lakásba; a bemenetel minden más esetben jogellenes, függetlenül attól, hogy van-e a behatolónak valamilyen jogcíme erre vagy nincs. Mindebből az következik, hogy az ott nem lakó - legyen az bár maga a lakás tulajdonosa - az esetleg meglévő jogos érdekét is csak más módon érvényesítheti jogszerűen.

**Fentiekkel ellentétes álláspontra helyezkedett és kéri az önkormányzati gyakorlat felülvizsgálatát és módosítását a lakásügyekkel foglalkozó bizottság elnöke,** akinek szakmai meggyőződése szerint, ha a rendelkezésre álló ténybeli körülményekből (szomszédok elmondása, bérleményellenőrzés tapasztalatai) az a megalapozott következtés vonható le, miszerint a lakáshasználó nem lakik életvitelszerűen a bérleményben (mely körülmény megállapítása tekintetében egységes eljárásrendet kívánna rögzíteni elnök úr), úgy ebben az esetben nem szükséges bírói út és ahhoz kapcsolódóan végrehajtási eljárás igénybe vétele, hanem az önkormányzat saját döntése alapján, az előző eljárások nélkül zárat cserélhet a szóban forgó bérlakáson, majd ezt követően azt kiürítheti, és más bérlő részére bérbe adhatja.

Kérdéseink:

1. az önkormányzat eddig kialakított és alkalmazott gyakorlata megfelel-e a jogszabályoknak?
2. az elnök úr által szorgalmazott új eljárásrend alkalmazható-e jogszerűen?

Amennyiben az üggyel kapcsolatban bármilyen kérdés felmerül, úgy Szentkirályi Bernadett, a Szociális és Lakás Iroda vezetője készséggel áll a rendelkezésükre (tel.: 20/3371393, e-mail: szentkiralyi.bernadett@szombathely.hu).

Kérem, hogy a fenti ügyben kialakított szakmai állásfoglalásukkal önkormányzatunk munkáját segíteni szíveskedjenek!

Segítő válaszukat ezúton is köszönöm!

**Szombathely, 2025. április 7.**

 **Tisztelettel:**

 **/: Dr. Károlyi Ákos :/**