

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése a bírósági végrehajtásban**

**Szerző: dr. Lénárd-Komjáthy Kitti Katalin**

*2016. március 04.*

## **I. Az önkényes lakásfoglaló fogalma**

Az önkényes lakásfoglaló, aki más tulajdonában álló (üres) lakásba, anélkül, hogy erre szerződés vagy más megállapodás feljogosítaná, beköltözik.<sup>1</sup>

Meg kell különböztetni azon személyektől, akik a tulajdonos tudtával, valamely szerződés (pl.: bérleti szerződés) vagy megállapodás (tipikusan szívességi lakáshasználat) alapján lakják az ingatlant, és a tulajdonos jogszerű felszólítása ellenére nem hagyják el.

Alapvető különbség, hogy az önkényes lakásfoglaló sosem rendelkezett jogcímmel arra, hogy az ingatlanban lakjon, míg a második esetben az ingatlan használójának volt jogcíme arra, hogy lakja a lakást, azonban az valamely okból megszűnt.

A gyakorlatban azért bír jelentőséggel a fenti megkülönböztetés, mert a két esetben a bírósági eljárás jelentősen különbözik egymástól. Míg önkényes lakásfoglalás esetén a tulajdonos nemperes eljárás keretében, addig az utóbbi esetben főszabály szerint peres eljárás keretében kérheti a bíróságtól az ingatlan elhagyására történő kötelezést.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 1994. szeptember 01. napján történő hatálybalépésekor még a fenti, szűkebb értelemben vett önkényes lakásfoglaló fogalma alapján alakította ki a szabályozást a jogalkotó. Az évek során azonban újabb és újabb kivételeket kötött ki, így jöttek létre azok az esetek, amelyeknél bár a használó rendelkezett korábban jogcímmel a lakás használatára, a jogszabály lehetővé teszi, hogy az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályok szerint és eljárás keretében kérje a lakás kiürítését a bíróságtól.

## **II. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás általános szabályai**

A Vht. a IX. fejezetében a meghatározott cselekmények végrehajtása körében foglalkozik az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésével, mint nemperes eljárással.

---

<sup>1</sup>A bírósági nemperes eljárások magyarázata, KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó, Budapest, 2002 770. oldal

A Vht. hatálybalépése óta az eljárás alapvető szabályai nem változtak, csupán részletszabályokkal, pontos határidők megadásával gazdagodtak, valamint a jogalkotó több esetet is beiktatott, amelyek fennállásánál ezen eljárás alkalmazásának van helye.

Régen is és most is a Vht. vonatkozó rendelkezései a jogellenes állapot haladéktalan, soron kívüli megszüntetését célozzák szem előtt tartva a tulajdonos azon érdekét, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó mielőbb elhagyja az ingatlant. A peres eljáráshoz képest, amely eljárásban minimum hónapok telnek el addig, hogy az ingatlant már jogtalanul használó személy kikerüljön a birtokviszonyból, a nemperes eljárás keretében legfeljebb néhány héten belül a tulajdonosnak visszakerülhet a birtokába az ingatlan.

A jelenlegi szabályozásban a fentieket főként a szigorú határidők biztosítják, amelyek kötik az eljárásban résztvevő bíróságot és végrehajtót is.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes járásbírósághoz kell benyújtani. A kérelem tekintetében a Vht. 183. § (2) bekezdése taxatív felsorolást tartalmaz:

*A kérelemben meg kell jelölni:*

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

Abban az esetben, ha a kérelem megfelel a jogszabályi előírásnak a bíróságnak 5 munkanapon belül végzést kell hoznia a lakás kiürítéséről. Tekintettel arra, hogy a szabályok alapján az első fokon eljáró bíróság mérlegelési joggal nem rendelkezik, amennyiben a kérelmező igazolta az önkényességet, illetőleg a jogcím nélküliséget, köteles a Vht. 183. § (1) bekezdésben meghatározó tartalmú végzést meghozni. 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 helyezni. A végzés elleni fellebbezésnek nincs halasztó hatálya.

A döntés meghozatalát követően a bíróságnak azt haladéktalanul kézbesítenie kell a kérelmezőnek és a végrehajtónak.

A lakás kiürítését elrendelő végzés egyben végrehajtható okirat, az alapján már nem szükséges a végrehajtás elrendelése iránti kérelmet előterjeszteni. A bíróság amellet, hogy kötelezi a lakáshasználókat az ingatlan elhagyására és kiürítésére, közvetlenül a végrehajtót hívja fel arra, hogy a végrehajtási költségek előlegezését követő 3 munkanapon belül foganatosítsa a lakás kiürítését, az eljárás időpontjáról értesítse az illetékes rendőri szerv vezetőjét, valamint kiskorú érintettsége esetén az illetékes gyámhatóságot.

A végrehajtó a végrehajtási költségek előlegezését követően 3 munkanapon belül helyszíni eljárás keretében, rendőr vagy tanú jelenlétében kézbesíti a bíróság végzését a kötelezettnek, illetve a helyszínen tartózkodó nagykorú személynek, és egyúttal felhívja arra, hogy az ingatlant a bent tartózkodó személyekkel együtt hagyja el 2 napon belül. Ha nem tartózkodik a helyszínen nagykorú személy, akkor a végzést a helyszínen készült jegyzőkönyvvel együtt kifüggeszti a lakás ajtajára.

A fentieket követően 2 nap múlva a végrehajtó ellenőrzi, hogy a lakásfoglalók elhagyták-e az ingatlant, valamint szükség esetén a rendőrség közreműködésével foganatosítja a lakás kiürítését.

A lakáshasználók jogainak védelmében tartalmazza a jogszabály, hogy a lakásban fellelt ingóságok megfelelő elszállításáról kell gondoskodnia a végrehajtónak, bár a kötelezett költségére és veszélyére. A végrehajtó a végrehajtást kérő által a kérelemben megjelölt raktárba, illetve helyiségbe szállítja az ingóságokat, ahol a végrehajtást kérő 30 napig köteles tárolni azokat. Amennyiben az ingóságok elszállításakor nem volt jelen a kötelezett, a végrehajtó a fellelhetőségükről a lakás ajtajára kifüggesztett jegyzőkönyvvel tájékoztatja.

A lakásban élő kiskorú gyermek védelmét szolgálja, hogy érintettsége esetén a lakás kiürítésekor a

gyámhatóság képviselője is jelen van. Amennyiben a kiskorú egyedül tartózkodik a lakásban, a gyámhatóság gondoskodik az ideiglenes elhelyezéséről, valamint a kiskorú helyzetétől, állapotától függően megteszi a szükséges lépéseket a gyermek védelme érdekében.

Az ingatlan tulajdonosának érdekét szolgálják a rövid határidők, valamint az, hogy a Vht. 182/A. § (1) bekezdése alapján az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során nem él az ún. „kilakoltatási moratórium”, azaz a végrehajtó nem halaszthatja el a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását a december 1-jétől március 1-jéig terjedő időszakot követő időszakra.

A fentiek alapján az eljárás gyorsaságát és hatékonyságát biztosítják a szigorú és az eljárásban résztvevő valamennyi hatóságot köté határidők. A gyakorlatban az egyedüli lassító tényező az a momentum, hogy a végrehajtás foganatosítását a végrehajtó csupán a költségek előlegezését követően kezdheti meg. Bár a végrehajtást kérő érdekét szolgálja az ingatlan mielőbbi kiürítése, mégis sok esetben vagy egyáltalán nem előlegezi a költséget és az eljárás ily módon lezárul, vagy hetek telnek el a bíróság végzésének meghozatala és a költségek előlegezése között.

### **III. Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás speciális esetei**

Az önkényes lakásfoglaló fentebb részletezett fogalmától eltérően az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére irányuló eljárás szabályait kell alkalmazni a Vht.-ban meghatározott olyan esetekben is, amelyeknél a lakáshasználó rendelkezett korábban jogcímmel a lakás használatára.

#### **1. A határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés**

*Vht. 183/A. § (1) A bérbeadó a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. A kiürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell a 182/A. § rendelkezéseit azzal, hogy az ingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.*

Fentiek alapján a határozott időre lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában kötött bérleti szerződés lejártát követően is lehetőség van arra, hogy a bérbeadó (nem feltétlenül tulajdonos) a gyorsabb és általában olcsóbb nemperes eljárás keretében kérje a bíróságtól az elhagyásra kötelezést. A bérbeadónak a határozott idő lejártát követő 60 napon belül van lehetősége ezen eljárásra. A határidő jogvesztő, így amennyiben határidőben nem él a jogával, az ingatlan kiürítését már csupán peres eljárás keretében, ingatlan kiürítése iránti keresetlevél benyújtásával kérheti a bíróságtól.

Eltér a szabályozás a önkényesen elfoglalt lakás kiürítése általános szabályaitól annyiban, hogy él a „kilakoltatási moratórium”, tehát a végrehajtó ebben az esetben nem fogatosíthatja az ingatlan kiürítését december 1. napja és március 1. napja között.

## **2. Közcélokra szolgáló helyiség bérlete**

*Vht. 183/B. § (1) A bérbeadó, a tulajdonos, vagy az egyébként rendelkezésre jogosult (a továbbiakban e §-ban együtt: bérbeadó)*

*a) a közösségi közlekedés, mint közszolgáltatás biztonságát és zavartalan működését szolgáló, vagy*

*b) az a) pontba nem tartozó, személy- vagy teherszállítás céljára használt,*

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

A fenti speciális helyiségbérlet esetében szintén kivételt tesz a jogszabály, és lehetővé teszi az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályok alkalmazását a felek között hatályosan létrejött és megszűnt bérleti szerződés esetében is, azonban szintén a megszűnéstől számított 60 napon belül. Emellett további taxatív felsorolásban rögzíti, hogy mely okiratok csatolása szükséges a kérelem benyújtásához az általános szabályokban megjelöltek felül.

Végül rögzíti azt is, hogy a Vht. „kilakoltatási moratóriumot” tartalmazó szabálya ebben az esetben nem

alkalmazható, tehát a végrehajtó december 1. napja és március 1. napja közötti időben is foganatosíthatja a helyiség kiürítését.

### **3. A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés**

*Vht. 183/C. § (1) A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül a bérbeadó kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezéseknek a bérbe adott lakóingatlanra vonatkozó alkalmazását.*

*(2) A 182/A. §-t az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell azzal, hogy a bérbe adott lakóingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.*

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény (továbbiakban: Net. tv.) lehetőséget biztosít arra, hogy a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a hiteladós természetes személy jelzálogjoggal terhelt egyedüli lakóingatlanát, és ezzel egyidejűleg lakásbérleti szerződést kössön a hiteladóssal ugyanezen ingatlan vonatkozásában. A közöttük létrejött lakásbérleti szerződésre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseit kell alkalmazni a Net tv.-ben meghatározott eltérésekkel.

Amennyiben a szerződés a fentebb meghatározott jogszabály alapján megszűnik (leggyakrabban a bérlő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, ezért a bérbeadó felmondja a szerződést), 60 napon belül kérheti a bérbeadó, azaz a Nemzeti Eszközkezelő az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályok alkalmazását.

Ebben az esetben is rögzíti a jogszabály, hogy a „moratóriumra” vonatkozó szabályozás szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak, azaz december 1. napja és március 1. napja között nincs helye a végrehajtás foganatosításának.



#### **4. Fizető-vendéglátás keretében kötött szerződés**

Vht. 184. § A 183. § a fizető-vendéglátás keretében használatba adott és más kereskedelmi szálláshely (szálloda, turistaház stb.) kiürítésére is irányadó.

A kivételek közül a fenti az egyetlen, amelyet a jogszabály már a hatálybalépésekor is tartalmazott.

Fizető-vendéglátásnak tekinthető a lakásnak, lakás céljára szolgáló egyéb helyiségnek határozott időre, szállás céljára történő átengedése vendégek részére ellenérték fejében. A lakás, illetve ilyen célú ingatlan felett rendelkezési joggal bíró bármikor, azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, amennyiben a vendég a díjat nem fizeti meg, vagy nem úgy használja az ingatlant, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Amennyiben azonnali hatályú felmondásra azért kerül sor, mert a vendég a szállásdíját nem fizeti meg, úgy az eljárás egy része vagyoni igény kielégítése iránt folyik az általános szabályok szerint, míg az ingatlan kiürítése a Vht. 183. §-ának rendelkezései szerint történik.<sup>2</sup>

Bár ebben az esetben a felek között létrejött egy szolgáltatásra irányuló megállapodás, azonban a helyiséget elhagyni nem kívánó személyt önkényes lakásfoglalónak kell tekinteni és az arra vonatkozó szabályok szerint kell eljárni. Ebben az esetben nem állapít meg jogvesztő határidőt a jogszabály. A vendéglátást igénybe vevő személy, amennyiben nem hagyja el a helyiséget, a nemperes eljárás keretei között kötelezhető a helyiség elhagyására akkor is, ha hosszabb ideje nincs jogcíme ott tartózkodni.

#### **IV. Összegzés**

A bírósági végrehajtás szabályozása alapján elmondható, hogy a Vht. hatálybalépésekor irányadó szabályokhoz képest a jogalkotó jelentősen tágította az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránti eljárás alkalmazhatóságát, valamint a tulajdonos érdeke és a lakáshasználók jogainak védelme érdekében pontosította a szabályozást.

A jelenlegi szabályozás tágabb teret enged annak a tulajdonosi érdekek, hogy minél gyorsabban visszakerüljön az ingatlan birtokába. Emellett lehetőséget nyújt erre a gyorsabb és költséghatékonyabb

---

<sup>2</sup>NAGYKOMMENTÁR a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez  
[https://dea.lib.unideb.hu/dea/bitstream/handle/2437/99178/file\\_up\\_GyekiczkyT-BirosagiVegrehajtas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dea.lib.unideb.hu/dea/bitstream/handle/2437/99178/file_up_GyekiczkyT-BirosagiVegrehajtas.pdf?sequence=1&isAllowed=y)  
(2016. március 04.-i állapot)

eljárásra azokban az esetekben is, amikor nem önkényes lakásfoglalóról van szó, hanem egy helyiség bérlőjéről. A helyiség bérlője azonban a Net. tv. alapján lehet akár az egykori tulajdonos is, aki éppen a szociálisan rászorult helyzete miatt kényszerült eladni az ingatlanát, és ahogy a hitel törlesztőrészletét, úgy a bérleti díjat sem tudta fizetni, ezért végül egy gyorsított eljárás keretében quasi önkényes lakásfoglalóként mégis az ingatlan elhagyására kényszerül.

A jelenlegi szabályok a fentiekén túlmenően a társadalmi és Európai Unió elvárásoknak megfelelően a kiskorú gyermekek védelme, valamint a lakáshasználók alapvető jogainak védelme érdekében rendelkeznek a gyámhatóság jelenlétéről, valamint az ingóságok megfelelő elhelyezéséről. Ugyanakkor az eljárást kiemeli azon körből, amelyre vonatkoznak a Vht. 182./A. §-ban meghatározott „kilakoltatási moratórium” szabályai, így az önkényes lakásfoglalók kilakoltathatóak a téli időszakban is.

A fentiek alapján kibillenni látszik az az egyensúly, ami a tulajdonosi érdekek és a lakáshasználók jogai között fennállt, egyértelműen a lakástulajdonosok előnyére.

*Felhasznált irodalom:*

A bírósági nemperes eljárások magyarázata, KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó, Budapest, 2002

NAGYKOMMENTÁR a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez

[https://dea.lib.unideb.hu/dea/bitstream/handle/2437/99178/file\\_up\\_GyekiczkyT-](https://dea.lib.unideb.hu/dea/bitstream/handle/2437/99178/file_up_GyekiczkyT-BirosagiVegrehajtas.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[BirosagiVegrehajtas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dea.lib.unideb.hu/dea/bitstream/handle/2437/99178/file_up_GyekiczkyT-BirosagiVegrehajtas.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (2016. március 04.-i állapot)

A megújult bírósági végrehajtás, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Budapest, 2001

Az új végrehajtási jog, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1995

*Felhasznált jogforrások:*

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