



# IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

DR. VÖLNER PÁL  
ORszággyűlési képviselő

Iktatószám: VII-PF/ID/25/2/2018

## Országgyűlés Hivatala

**Kövér László úr részére  
az Országgyűlés elnöke**

Irományszám: K/6/A

Érkezett: 2018 MÁJ 24.

Budapest

Tisztelt Elnök Úr!

Mint az alábbi írásbeli kérdés megválaszolására feladat- és hatáskörrel rendelkező — Dr. Trócsányi László miniszter úr megbízásából — az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat 2. melléklet 43. pontjában foglaltak megvalósulása érdekében mellékelten megküldöm Burány Sándor (Párbeszéd) országgyűlési képviselő által Orbán Viktor Miniszterelnök úrhoz címzett „*Kőbányai kilakoltatások*” című, K/6. számú írásbeli választ igénylő kérdésre adott válaszomat.

Budapest, 2018. május 24.

Tisztelettel:



  
Dr. Völner Pál



## IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

DR. VOLNER PÁL  
ELNÖK

Iktatószám: VII-PF/ID/25/2/2018

### **Burány Sándor képviselő úr részére Magyar Országgyűlés**

Budapest

Tisztelt Képviselő Úr!

Orbán Viktor Miniszterelnök úrhoz címzett, az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény 42. § (9) bekezdésében foglaltak alapján írásbeli választ igénylő „*Kőbányai kilakoltatások*” című, K/6. számú kérdésére, mint feladat- és hatáskörrel rendelkező — Dr. Trócsányi László miniszter úr megbízásából — az alábbi tájékoztatást adom.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) a határozott és a határozatlan időre kötött bérleti szerződések felmondásának jogkövetkezményeit eltérően szabályozza. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) hatálybalépésével a rendes és a rendkívüli felmondás szabályai közeledtek egymáshoz, azonban ezen szabályokat kizárólag a 2014. március 15-én vagy azt követően létrejövő bérleti jogviszonyokban lehet alkalmazni. Az épület lebontása miatti felmondás az önkormányzat lakásgazdálkodása, illetve életveszély miatt az építésügyi hatósági döntés alapján is felmerülhet, mindkettő a rendes felmondás esetkörébe tartozik.

Az új Ptk. hatálybalépése előtt már fennálló állami vagy önkormányzati lakásbérleti szerződések – függetlenül, hogy annak tárgya határozott vagy határozatlan idejű bérlet – rendes felmondása megfelelő cserelakás felajánlásával, illetve az önkormányzati rendelet alapján a felek közös megegyezésével másik lakás bérbeadása helyett vagy mellett pénzbeli térítéssel valósítható meg (Lakástörvény 23. § (3) bekezdése, 26-27. §). Az új Ptk. hatálybalépését követően létrejött határozott idejű lakásbérleti jogviszonyok a Ptk. 6:347. §-a szerinti határidők betartásával, cserelakás biztosítása nélkül felmondottnak tekinthetők (Lakástörvény 1. § (3) bekezdése). A bérlők lakhatásának védelme érdekében a határozatlan időre szóló, szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés felmondása még megfelelő cserelakás felajánlása esetén is korlátozott, arra kizárólag az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából van lehetőség (Lakástörvény 26. § (7) bekezdése).

A felmondás jogszerűségének megállapítását, illetve az önkéntes teljesítés hiányában a felmondás jogkövetkezményei foganatosításának elrendelését a felek a bíróságtól kérhetik.

Amennyiben az önkormányzati ingatlanokban lakó bérlők az ingatlanokat önként nem hagyják el, és az önkormányzat bírósághoz fordul az ingatlanok kiürítése tekintetében, akkor a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) alapján az

önálló bírósági végrehajtó (a továbbiakban: végrehajtó) fogja foganatosítani a szükséges eljárási cselekményeket, mint meghatározott cselekmény végrehajtását.

2015. szeptember 1-jei hatállyal került beiktatásra a Vht-be a lakóingatlanok (üdülők) vonatkozásában a végrehajtást kérőket, az árverési vevőket – 2016. július 1-jétől a végrehajtókat – terhelő, jegyzők felé történő bejelentési kötelezettség. A Vht. 138/C. §-a alapján a lakóingatlan lefoglalásának tényét 2015. szeptember 1-jétől a végrehajtást kérő – 2016. július 1-jétől a végrehajtó – a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat a végrehajtó részére történt kézbesítését követő 15 napon belül köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőnek. A Vht. 154/A. § (11) bekezdése alapján pedig a lakóingatlan kiürítésének tényét 2015. szeptember 1-jétől a végrehajtást kérő – 2016. július 1-jétől a végrehajtó –, a kiürítésre irányuló kérelem a végrehajtó részére történt kézbesítését követő 8 napon belül köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőnek. Esetükben a Vht. nem írja elő kötelezően a végrehajtó számára, hogy a lakóingatlan árverési értékesítését követő ingatlan kiürítésen kívül, meghatározott cselekmény végrehajtása esetén is értesítse a lakóingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt. Azonban a gyakorlatban erre rendszeresen sor kerül.

A jegyző tájékoztatásának elsődleges célja, hogy az önkormányzat a lehetőségeire figyelemmel felkészüljön a kilakoltatásra kerülő személyek lakhatásának esetleges biztosítására.

A Vht. ezen módosítását az tette szükségessé, hogy a magáncsodeljárásba vagyon-, vagy jövedelemhiány, illetve más kizáró ok miatt belépni nem tudók számára – akik a lakhatásukat a végrehajtási eljárás kimenetelétől függően elveszíthetik – az állami és önkormányzati szervek hatékony segítséget nyújthassanak az adósnak és családjának azáltal, hogy megfelelő időben megkapják azokat az információkat, amelyek a szociális intézkedések előkészítése érdekében szükségesek. A módosítás nem csupán a gyermekes családokra, hanem minden családra vonatkozik. Továbbá fontos megjegyezni, hogy a Vht. kifejezetten rendelkezik arról, ha a végrehajtási eljárással összefüggésben kiskorú személy érintettsége merül fel, akkor minden esetben szükséges az illetékes gyámhatóság bevonása az eljárásba.

Felhívjuk a figyelmet továbbá arra, hogy már 2003 óta hatályos az úgynevezett téli kilakoltatási moratóriumra vonatkozó szabályozás, ami alapján a végrehajtó a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását a december 1-jétől március 1-jéig terjedő időszakot követő időszakra halasztja el, ha a kötelezett magánszemély. A téli kilakoltatási moratórium a legkritikusabb téli időszakban nehéz helyzetbe jutott családoknak nyújt segítséget ahhoz, hogy a lakás elvesztése miatti helyzet ne járjon automatikusan együtt az élet veszélyeztetésével, az emberi méltóság sérelmével, december 1-je és március 1-je közötti időszakra ugyanis kizárja a kilakoltatások foganatosítását.

Az Országgyűlés azonban 2017. október 31. napján elfogadta a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2017. évi CXXXV. törvényt, amely 2017. november 11. napjával módosítja a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény téli kilakoltatási moratóriumra vonatkozó szabályait. A módosítás következtében a törvény a végrehajtó a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását december 1-jétől március 1-jéig terjedő időszak helyett november 15-től április 30-ig terjedő időszakot követő időszakra halasztja el, ha a kötelezett magánszemély. A módosítás ezzel meghosszabbítja a kilakoltatási moratórium időtartamát. A módosítással érintett rendelkezést a hatálybalépése napján folyamatban lévő

azon végrehajtási eljárásokban is alkalmazni kell, amelyekben a lakóingatlanok kiürítésére a módosítás hatálybalépésének napján még nem került sor.

A kilakoltatási moratórium vonatkozik a lakóingatlanok kiürítésére, kivéve az önkényesen elfoglalt lakások kiürítésére. Tehát esetünkben, ha az önkormányzat lakásügyben hozott határozat végrehajtását kezdeményezi, akkor az ingatlanban lakók kiköltözési kötelezettsége során figyelemmel kell lenni a kilakoltatási moratóriumra. Azonban ha az önkormányzat önkényesen elfoglalt lakás kiürítését kezdeményezi, akkor annak végrehajtásakor a végrehajtónak nem kell figyelemmel lennie a kilakoltatási moratóriumra.

Lényeges továbbá, hogy a végrehajtási eljárásban érintett adósoknak van lehetőségük jogi tanácsadásért a területileg illetékes jogi segítségnyújtó szolgálathoz fordulni, amennyiben a jogi segítségnyújtásról szóló törvényben foglalt feltételeknek megfelelnek.

Figyelemmel a bérlők esetlegesen hátrányos szociális helyzetére az illetékes család- és gyermekjóléti szolgálat megkeresése mindenképpen indokolt lehet, hiszen segítséget nyújthatnak akár az ellátás, akár az étkezés tekintetében is.

Budapest, 2018. május 24.

Tisztelettel:

