
A Magyar Közigazgatási Intézet szakértői véleménye az 5401. számú Törvényjavaslatról

Az 5401. számú törvényjavaslatlal kapcsolatban kért szakértői véleményünket az alábbiak szerint küldöm meg:

A Javaslatról általában:

A Magyar Köztársaság Kormánya által előterjesztett törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról alapelvként rögzíti, hogy rendelkezéseiben a különböző tulajdonformák egyenjogúságából kiindulva, a polgári jog alapelveit szem előtt tartva szabályozza a bérlők és bérbeadók jogait, a bérletre vonatkozó rendelkezéseket.

Álláspontunk szerint az egyébként helyeselhető (tulajdonformáktól független) egységesítés nem vonul végig következetesen a javaslat egyes szabályain.

Alapvető probléma, hogy a törvényjavaslat a deklarált egységesítés ellenére eltérő jogosítványokat és kötelezettségeket kapcsol az állami és az önkormányzati tulajdonban álló bérleményekhez a magántulajdonhoz képest.

Az állami tulajdon esetén ez a rendelkezés nem kifogásolható, hisz az állam a saját tulajdonjogát mások sérelme nélkül korlátozhatja, de ugyanez a jog az alkotmány, a polgári jog, illetőleg a helyi önkormányzatokról szóló törvény alapján nem illeti meg az önkormányzati tulajdonban lévő bérlemények körében.

Az Önkormányzati törvény 80. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzatot az Önkormányzati törvényben meghatározott eltérésekkel illetik meg mindazok a jogok és kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik.

Az önkormányzatok tulajdonába az 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezése alapján a törvény erejénél fogva kerültek az állam tulajdonából a lakások (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) 1991. szeptember 30-ával. Ezt az időpontot követően az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos tulajdonosi jogosítványok bármilyen korlátozása nehezen egyeztethető össze a már hivatkozott törvényhellyel.

A hatályos Önkormányzati törvény alapján a helyi önkormányzatokat a bérlakásokkal kapcsolatban is megilletik mindazok a jogok, és terhelik azok a kötelezettségek, amelyekkel bármely magántulajdonos rendelkezik. Az ezzel ellentétes törvényi szabályozás a tulajdonjog jogilag meg nem engedett korlátozását jelentheti.

Természetesen tudatában vagyunk annak, hogy az önkormányzatok tulajdonába került volt állami bérlakások és az azokhoz kapcsolódó bérleti jogok jogi helyzetének megfelelő rendezése elsősorban társadalompolitikai megfontolások alapján körültekintő, a tulajdonosi és a bérlői érdekeket egyaránt beszámító jogi szabályozást igényel. Más oldalról ez azt jelenti, hogy az önkormányzati bérlakásokhoz kapcsolódó jogviszonyok a magántulajdonban lévő lakások bérleti viszonyaihoz képest speciális szabályozást igényelnek. A speciális szabályozás azonban nem lehet ellentétes az Önkormányzati törvénnyel, ezért annak keretein belül indokolt a megoldást megtalálni.

Megoldási javaslatunk a következő:

Az önkormányzati tulajdonjog sérelme nélkül az Országgyűlés akkor állapíthat meg – az Önkormányzati törvény módosítása nélkül – speciális, a tulajdonjogot korlátozó rendelkezéseket az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra és helyiségekre, ha azokat az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozónak nyilvánítja. Az Önkormányzati törvény 79. §-a alapján törvénnyel csak forgalomképtelen törzsvagyon hozható létre. Nyilvánvaló, hogy a piaci bérleti rendszer kialakítását is szem előtt tartó javaslat nem minősítheti az önkormányzati bérlakásokat forgalomképteleneeknek, mert ez – itt nem részletezendő – olyan lakásgazdálkodási, lakáspolitikai ellentmondásokat szülne, amelyek értelmes állami és önkormányzati lakásgazdálkodás kialakítását lehetetlenné tennék.

Biztosítani kell ugyanakkor, hogy az állami szabályozás a köztulajdonban lévő önkormányzati bérlakások és helyiségek esetén – legalább egy átmeneti időszakban – a magántulajdonhoz képest eltéréseket tartalmazhasson.

A „beeszlési jog” a következőképpen biztosítható: célszerű, ha a javaslat az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásokra, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségekre kimondja, hogy azok az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint az önkormányzati vagyon korlátozottan forgalomképes tárgyai. Amennyiben valamely önkormányzat e vagyoni kört nem minősíti a törzsvagyon körébe tartozónak, akkor a lakásbérletről szóló törvény rendelkezése alapján ezek a vagyontárgyak forgalomképtelen törzsvagyonná válnak.

A javasolt megoldást csak egy ésszerű időpontig indokolt fenntartani, mely időszak meghatározása során abból kellene kiindulni, hogy az érintett bérleményekhez kapcsolódó jogviszonyok milyen időtartam alatt foghatnak átalakulni az új követelményeknek megfelelően.

A „jogászi okoskodással” megfelelőnek javasolt megoldás az egyetlen mód – álláspontunk szerint – a jogszerűség fenntartására.

*

A Javaslat egyéb részeihez szakmai véleményünk nincs, hisz az azokban vitatható kérdések többsége elsősorban politikai döntést igényel és bármely döntési alternatíva elfogadása szakmai érvekkel alátámasztható.

Budapest, 1992. április 27.