

Dr. Zlinszky János professzor, volt alkotmánybíró előadása a Szociális Kerekasztal tanácskozásán a lakhatási jogról  
(Budapest, 2010. július 2.)

*Iktassák alkotmányba a lakhatáshoz való jogot?!*

A szociális Kerekasztal körül elhelyezkedett civil szervezetek ezzel a kívánsággal – javaslattal – fordulnak az ország közvéleményéhez, az alkotmányt meghatározni jogosult nemzet tagjaihoz, a nemzet által megválasztott és jelenleg az alkotmány formálására, alakítására jogosult népképviselői országgyűléshez.

Kívánságuknak időszerűséget ad a sorozatosan bekövetkező pénztartozás fejében történő lakásvonás, otthonfelszámolás, de az életét utcán, erdőben, szabadban, közterületen tengető, otthontalan, hajlék

talan polgártársaink nagy száma is. Sokan élnek ma olyan létbizonytalanságban, amely otthonuk állandóságát kétségessé teszi vagy teheti, egyik napról a másikra. Sokan élnek otthontalan, időnként fedélhez, meleg szobához jutva, esetlegesen akár a tél fagyhalál veszélyének is kitéve. És hallunk olyan esetekről, amikor valaki látszat szerint magára zárható otthonának lakóterében hal éhen, hűl ki végzetesen, anélkül, hogy forma szerint lakás nélkül élne. Végül ide kell sorolnunk azokat a gondozásra, ápolásra szoruló, magányosan tengődő polgártársainkat is, akik „elvből zárható” ajtajuk megett félnek is beengedni magukhoz idegent, ki is vannak téve annak, hogy erőszakkal rájuk török megfosszák őket számukra létfeltételt képező ingóságaiktól, készpénzüktől, - de el is veszítették kapcsolatukat a polgári otthon biztonságában élő, velük nem gondoló többiekkel. Sokaknak nincs ma hazánkban biztonságot nyújtó, intimitást óvó, szabad életforma kialakítását lehetővé tévő otthonuk, mert nincs lakásuk, amelyben ezt az otthont létrehozhatják.

A ma itt egybegyűltek kívánsága arról szól, hogy társadalmi rendünk mindjárt az alaptörvényben írja elő, a hatalom feladataként, a közösség terheként, az egyén szabadon választható, alakítható, de bizonyos minimális szinten alul nem maradó módon az otthon teremtéshez szükséges lakásra való jogát minden egyes Magyarországon élő magyar állampolgárnak, általunk befogadott, nálunk életvitelszerűen letelepedett külföldinek.

Hogy ezzel a kérdéssel elmélyülten foglalkozzunk, és aztán annak formába öntött javaslatával az illetékesekhez fordulhassunk, a következőket kell sorra vennünk:

1) Mit mond a lakhatással kapcsolatban ma érvényes és mindannyiunkra egyelőre kötelező Alkotmányunk? Mi az, amihez nem kell módosítani, hanem csak érvényesíteni az alaptörvényt?

2) Mit értünk a lakhatási jog biztosításával kapcsolatos állami feladat meghatározásán? Mit kell tennie politikának, hatalomnak ahhoz, hogy a jelenleg is kötelező, vagy az általunk kívánatosnak ítélt helyzetet létrehozza?

3) Mit értünk az egyén alapjogán otthonnal, lakással kapcsolatban? Mi az egyénnek ezzel összefüggő alkotmányos kötelezettsége?

4) Hogyan találkoznak – ütköznek az általunk alapjogokként elismert szerződéses szabadság, egyéni életet alakító önörvényűség, a létminimumot mindenki számára biztosító állami feladattal, a munkához és az annak megfelelő jövedelemhez való alapjoggal, a felnövekvő új nemzedék számára biztosítandó, nevelkedéséhez szükséges biztonság, családi környezet, anyagi létfeltételek alkotmányos követelményeivel?

5) Mennyiben érvényesülnek ezen a területen a piac törvényei, és van-e szükség azok alkotmányos korlátozására a jogbiztonság, szociális biztonság, erkölcsi értékek érvényesülése érdekében?

1.)

Alkotmányunk szerint a magánlakás zárt intimitásához joga – alapjoga – van mindenkinek.

A jogot a lakhatáshoz fejezi ki az Alk. 59 § (1): A magyar Köztársaságban mindenkit megillet ... a magánlakás sérthetlenségéhez való jog.

A jog a személyiségvédelem első alapvető szabályaként jelenik meg az Alkotmányban. Biztosítja az egyén (személy) szabadságát arra, hogy életét és magánügyeit mások közvetlen ellenőrzésétől menten, saját ízlése, felfogása, igénye szerint alakíthassa, szervezhesse. A személyes szabadság az életvitel meghatározására a magánjog rendszerének alapját képezi, a személy méltóságában fejeződik ki, akinek életfelfogása, életvitele, gondolkodása és értékrend-meghatározása szabad, mások által nem meghatározható, határait csak a közérdek, illetőleg a másik személy szabadságának érvényesülése korlátozhatja.

Az én házam az én váram. A nemesi porta, a *salva guardia* sérthetlensége már a rendi előjogok, szabadságok sorában is kiemelt védelmet élvezett. Gyökerei a római jog legősibb rétegéhez nyúlnak vissza. Azt jelenti, hogy a hely, ahol lakom, védett, sem más egyén, sem hatalmi tényező által nem sérthető meg, csak a jogrend és közhatalom szigorún formalizált rendjében, és ott törvényes védelem illeti meg.

AB 44/2004 (XI.23.) AB hat. ABH 2004/I 668. o.: Alkotmánybírósági gyakorlat szerint az Alkotmány a magánlakás sérthetlenségéhez való jogot, az emberi méltósághoz való jog egyik nevesített elemeként, a magánszféra, a magánélet védelmének egy jelentős összetevőjeként részesíti védelemben. (1115/B/1995 AB hat. ABH 1996. 551. és más határozatok – Az Alkotmány kommentárja II 2167 sk.o.)

Az Alkotmánybíróság szerint „negatív jellegű alapjogról” van szó, amely a védett tárgykörben a kívülállók – a jogosult által be nem bocsájtottak – zavaró, beavatkozó, sértő megnyilvánulásaitól való mentességet, ezek ellen való állami védelmet jelent. A magánlakás fogalmát egy szubjektív elem – a *lakás céljára való használata* épületnek, építménynek, helynek, teleknek stb – és egy objektív elem - *e célhoz kötöttség felismerhetősége* – együtt határozzák meg. A magánjog rendjében ez azt jelenti, hogy a magánlakáson a lakó bizonyos hatalmi, - birtok- helyzetének kell fennállnia, ugyanúgy, mint a tulajdon tárgyain. Amint a tulajdonost a jogrend a maga dolgai használatában megvédi külső behatás ellen, és csak kivételesen kerül sor arra, hogy a birtoklás jogrend adta jogcímét az őt zavarni vagy korlátozni kívánóval szemben bizonyítani legyen köteles, mielőtt védelmet kap, ugyanúgy a lakásban lakó(k) lakáshasználati joga is védelmet élvez eleve, és a beavatkozni kívánó köteles a maga fellépésének jogszerűségét először igazolni, mielőtt ott bármilyen, akár hatalmi, ténykedést is folytatna.

A jogrend már régi idő óta a legsúlyosabb fegyverével, a büntető jog eszköztárával is védte a lakót a magánlaksértés ellen. (Magánlaksértés) Amellett feljogosította a jogellenes behatolóval szembeni önvédelemre, akár erőszak alkalmazására is (a régi római jog az éjjel behatoló megölését is szabadnak, jogosnak nyilvánította.)

Ezen ma is érvényes alkotmányos szabályozás tehát először is biztosítja a magánszemélyt, hogy lakása, otthona lehessen, és annak használatát és sérthetlenségét alkotmányos,

ezen alapuló törvényes védelemben részesíti jogállamunk rendje. Ha van neki általa lakott lakása.

2.) Alkotmányunk a magánlakás sérthetetlenségéhez való jogot, az emberi méltósághoz való jog egyik nevesített elemeként részesíti védelemben.

Az emberi méltósághoz való jog különböztetés nélkül minden embert megillet. Arról lemondani nem lehet. Azt árúként piacra vinni, pénzért megszerezni vagy elidegeníteni nem lehet, sem egészében, sem egyes elemeiben. Így nem eladható, nem pénzzé tehető, nem piacra vihető a magánlakáshoz, annak intimitásához való alapjog sem.

Emberként élni a társadalomban, emberi életet élni az otthonnal, lakással rendelkező polgár tud. Az otthon ebben az összefüggésben a személyi, emberi méltóság előfeltétele. Nem jelenti ez azt, hogy minden embernek egyéenként kell lakással rendelkeznie úgy, ahogy éntudattal, vagy választójoggal, de jelenti, hogy aki emberi személy, az rendelkezik a lakástartás képességével, és ha lakásává tett a társadalom szokásos rendjén valamely erre alkalmas környezetet, akkor annak védelmére jogosult. Sőt, az otthon jellegből folyón a lakás nem is elsősorban személyhez tapad, hanem legalább ennyire lehet társadalmi szokás szerint családhoz igazodó. A gyermeknek kifejezetten törvényes joga van arra, hogy családjá körében nevelkedhessen. Ez a szülők otthonteremtési szabadságával kapcsolatban, társadalmi szinten elérhető megfelelő lakás szerzésével kapcsolatos lehetőség, lakások biztosítását, mint államcélú levezethetővé teszi az Alkotmányból.

A lakás, otthon biztosítása az egyén részére, maga valamint családja részére tehát emberi mivoltához szorosan tapadó, attól el nem választható alapjog. Az ember a méltóságából eredő személyi egységét nem bonthatja meg, nem teheti árúvá, saját önszántából sem. A jog – egyelőre – tiltja pl. valamely szervünk eladását (pl egyik veséjét), noha a nélkül lehet élni, és adott esetben nagy nyomortól is lehetne ezen az áron menekülni. Ugyanígy tiltja a jogrend gyermek (vagy házastárs) eladását is. De nem mondhat le az ember pénzért a házasság jogáról, gyermekfogadás jogáról, művelődés jogáról vagy politikai jogairól sem. Erre az alapjogi, méltóságból folyó jellegére a lakhatás szabadságának még visszatérünk.

3.) Az ember, mint felnőtt egyén, megjelenik a társadalmi élet porondján. A társadalom, hogy elismerje egyéni méltóságát, ellátja különös jegyekkel. Először nevesíti, és esetleg más különös nyilvántartást lehetővé tévő adatokkal is felruhazza. Aztán behelyezi a társadalom vérségi hálózatába, megállapítva, hogy ki(k)hez tartozik. Végül helyhez köti, midőn egyrészt születése, másrészt állandó lakása, tartózkodása vonalán is meghatározza hovatartozását. Állampolgárként lakóhelyhez, otthonhoz, nemzetközi szinten hazához, országhoz köti. Így válik teljes értékű személylé társadalmi szinten.

Következik ebből, hogy akinek nincs lakása, aki otthonatlan, nem teljes értékű létfeltételek között él. Ugyanígy, akinek nincs hazája, hontalan, és ugyancsak nem teljes értékű létfeltételek között él. A társadalmi csoport, amelyhez tartozunk, az államalkotó nép, azaz nemzet, feladatává teszi az alaptörvényben az általa meghatalmazott hatalmi rendszernek, az államnak, a rászoruló polgár létfeltételeinek legalább alapfokon való biztosítását.

4.) Az egyes ember mind lakásának, lakóhelyének megválasztása, mind annak kialakítása terén nagyfokú személyes szabadsággal rendelkezik. A társadalomban való megjelenése, személyi autonómiája révén, nagyrészt döntései alapján történik. Ennek során azonban nem törekedhet lehetetlenre, döntéseiben a társadalom rendje, szükségletei épp úgy befolyásolják, mint saját tehetsége, hajlamai, vonzódásai. Az egyén, szabad választása szerint, bekapcsolódik a társadalom működésébe, még pedig munkája révén.

Alk. 70/B § (1) A Magyar Köztársaságban mindenkinek joga van a munkához ...

(2) Az egyenlő munkáért mindenkinek, bármilyen megkülönböztetés nélkül, egyenlő bérhez van joga.

(3) Minden dolgozónak joga van olyan jövedelemhez, amely megfelel végzett munkája mennyiségének és minőségének.

Az Alk. 70/B §-a szerint állami feladat arról gondoskodni, hogy mindenkinek jusson megélhetését biztosító, tehetsége szerint ellátható és személyiségének kibontakozását lehetővé tevő, társadalmilag hasznos munka. Ezt jelenti, hogy mindenkinek joga van munkához.

E társadalmi munkavégzés során a lakás, az otthon, mint kiinduló, és pihenést is biztosító támpont jelenik meg az ember életében. A munkavégzésnek előfeltétele a lakás, az otthon, de előfeltétele a munkaképesség megőrzésének, a rekreációnak is. A társadalom rendjét, együttműködésének hasznosságát, célosságát és eredményességét, valamint az együttműködés által létrehozott közös anyagi és szellemi javak megfelelő hasznosítását a közösség, a nemzet által meghatalmazott helyi és központi hatalmi apparátus biztosítja, szervezi. A köznek érdeke, hogy az együttműködés minél célszerűbb, annak eredménye minél bőségesebb legyen. Az államnak tehát feladata, hogy szervező – irányító normatív tevékenységével az egyének megfelelő munkához jutását elősegítse, a társadalmi munkae ellátottság előfeltételeit biztosítsa, és a maga szervező tevékenységével a piacgazdaság azon természetes törekvését, amellyel a termelés eredményeiből minél kevesebbet kíván a munkát végzőknek, minél többet a termelőeszközöket biztosító munkáltatóknak juttatni, a társadalmi igazságosság, méltányosság és célszerűség érdekében szabályozza.

Sok politikai érzékre, még több igazságra és méltányosságra van szükség ahhoz, hogy e kényes területen az egyensúlyt a közösség fenn tudja tartani. Könnyű hirdetni szóban a célt, nehéz a részletekből az ördögöt kiűzni. Nehéz akkor is, ha a hatalom gyakorlásával megbízottak tartják magukat ahhoz az alapvető közjogi és erkölcsi elvhez, miszerint a közvagyon szigorún csak közérdekből, felhatalmazás alapján lehet felhasználni, abból juttatni. Hát még milyen nehéz az önző módon, hatalmi eszközökkel visszaélve megbontott egyensúlyt ismét helyreállítani. A jogszabályokkal is alátámasztott részérdekeket az alkotmányos és erkölcsös valódi közérdek elismerésére kényszeríteni!

Az EuSzocCh 1. pontja szerint a munkához hozzátartozik a tisztességes díjazáshoz való jog. „Mindenkinek joga van arra, hogy az általa elfogadott munka útján – családjával együtt – (27. cikk) megélhessen.” (Alk.Komm.II.2550.)

A mi államunk ezt a kötelezettségét a minimálbér kötelező és megfelelő szintű megállapításával és annak érvényesítésével teljesíti. A minimálbérnek a napi szükségletek fedezésén túl a lakásfenntartásra vonatkozó költség ellenértékét is tartalmaznia kell, hiszen a lakhatás, az otthon a társadalmi szintű munkavégzés elengedhetetlen előfeltétele. A hivatkozott nemzetközi egyezmény is igazolja, hogy a nemzetközi felfogásban a lakástámogatás a minimális munkárt való juttatás része. Az egyezmény szerint, ha az állam a lakásra szociális támogatást nyújt, e támogatás összege a minimálbér összegének elégségesége szempontjából figyelembe veendő. (V. kieg. Jkv.)

5.) Ugyancsak állami feladat az ESzocCh 25. cikkelye szerint a munkavállalók védelme a munkáltatói fizetésképtelenség bekövetkeztének esetén.

Már a szocializmus időszakában is kiderült, hogy az állam akkor meghirdetett céljaitól eltérően, maga nem tud annyi, megfelelő bérű, lakást létesíteni, hogy az átlagos bérből fizethető lakbérért azt minden dolgozó, minden család részére biztosítani tudja. Ezért indított olyan lakásépítkezéseket, amelyek költségének egy részét a dolgozók megtakarításaik felhasználásával fedezték. A költségre a lakást igénylő kedvezményes hitelt vett fel, a hitel kamatának egy részét az állam vállalta. Hogy erre a befektetésre kedvet ébresszen, az így módon szerzett lakáson az állam tulajdont biztosított a szerzőnek.

A piacgazdaságra áttérés során kiderült, hogy ez az állami vállalás ellehetetleníti a költségvetést. Szánalni kellett a hitelt nyújtó bankokat. Már e hitelek során is a magántulajdonba kerülő lakóingatlan tulajdona biztosítékul szolgált a Pénzügyintézetnek, ha az adós nem fizette meg a hitelt. Ám nem a beköltözhető lakás, csupán az ingatlan tulajdona

lakott formában volt biztosíték. Kiderült, hogy ez sem az adósnak nem elegendő biztonság, sem a hitelezőnek, a konstrukciót át kellett alakítani. (v.ö. Jobbiztonság igazságosság ellen cikkemet, Magyar Jog 1999/9.)

A lakásprobléma a rendszerváltás után is égető szociális gond maradt. Újabb hitelkonstrukciókkal igyekezett az állam annak megoldását elősegíteni. Immár világosan beleverték a szerződésekbe, hogy a nem fizető lakásszerző adós kötelezhető a lakás elhagyására. Így biztosították, a szerződéses szabadság alkotmányos alapjoga révén, hogy a Pénzügyintézet a hitel ellenértékét az ingatlanból zavartalanul és kedvezően fedezhesse. A szerződést megtervező felek hivatkoztak a szerződéses szabadság alapjogára, amelynek értelmében a hitelt felvevő szabadon mondhatott le a szerződéssel szerzett lakásának lakhatási jogáról, arra az esetre, ha a maga részéről a vállalt feltételeket nem teljesítette. A teljesítés objektív kérdés, független akár jogi, akár erkölcsi felelősségtől. Szigorú jog szerint bírálendő el, mint általában a pénztartozások. Hogy esetleg a hitel felvételekor még jól kereső adós váratlanul veszítette el keresetét, akár tőle teljesen független okból, a Bankot nem érdekli. Még tán nyer is a hitelnyújtó, akár maga, akár az általa bekapcsolt faktorcég révén, a fedezetként elvett ingatlan hasznosításának e módján, ahhoz képest, hogy bevárja a kedvezményes hitelek lassú visszafizetését. Arról a szerződések nem szólnak, hogy a bennlakó adóst az utcára nem lehet kitenni, hanem csak megfelelő lakásba átköltöztetni – ilyesmit a szocialista jog a kapitalista háztulajdonossal szemben kikötött, de a neoliberális banktőkéktől ilyen szociális megkötés vállalása nem várható el, - a jogállam pedig nem figyelte fel idejében a veszélyre..

Ámde az Alk. 70/E § (1) szerint: A Magyar Köztársaság állampolgárainak joguk van a szociális biztonsághoz: öregség, betegség, rokkantság, özvegység, árvaság és **önhibájukon kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén** a megélhetésükhöz szükséges ellátásra jogosultak.

A munkahelyek tömeges megszűnte sorozatosan teszi indokolttá a hitelvisszafizetések késedelmét a lakást építők részéről. Az állam ugyan köteles lenne a SzocCh szerint megóvni a munkavállalókat a munkahelyek megszűnése következményeitől, de erre nincs alanyi jog, nincs kereset, nincs bírói forum, ez politikai felelősség csupán. Önhibáján kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén az állampolgárt megilleti a szükséges ellátás, de erre sincs az Alkotmányt végrehajtó törvény, nincs megnevezve az állam részéről a felelős, nincs keresete a jogosultnak. A törvényhozás ezen alkotmányos tételek végrehajtása vonatkozásában mulasztásos alkotmányellenességet okozó késedelem van. Ez láthatóan nem zavarta eddig a hatalom gyakorlóit, bár esküt tettek az alkotmányra. Így adott helyzetben az adós lakásépítető ellehetetlenül, és végső soron kiteszik a lakásából, hogy a pénzügyintézet hozzá jusson a pénzéhez, a Bank a profitjához. Szolidaritást sértő, jogsértő megoldás ez. De gyakorlat. Oda vezet, hogy az emberek jó részének valóban nem lesz fejét hová lehajtania!

Véleményem szerint, és ezt igyekeztem a jelenlegi Alkotmányból is levezetni, a tisztességgel dolgozó magyar állampolgárnak joga van olyan munkabérre, fizetésre, jövedelemre, amiből maga és családja létszükségletét fedezni tudja. Ebben a létszükségletben tétel a maga ill. családja részére biztosítandó otthont nyújtó lakásban lakhatás anyagi ellentételezése is. Ha az állam közösségi forrásból a Pénzügyintézeteken keresztül, azok hasznáival, a lakásigények biztosítására kedvezményes hitelkonstrukciókat létesít, úgy azokat nem lehet uzsorás jelleggel megkötni: a ma fennálló lakásigény megoldását olyan kényszervállalástól függővé tenni, aminek révén a szerződő fél lemond az emberi méltóságát a társadalomban biztosító lakhatás jogáról: vállalja a mai fedél érdekében, hogy holnap esetleg családjával együtt az aluljáróba vonul, és elnézi, hogy otthonát mint azonnal beköltözhető – hisz nem lakik abban senki! – a faktoráló cég értékesítse. Gondoljuk meg: az állam a pénzügyintézeteknek kedvezményes hitel nyújtását biztosítja, hogy lakásbiztosítási, ezzel társadalmi munkaszervezési kötelezettségének eleget tegyen. Utána a tőkepiac mozgása révén a szociálisan rászorultak elveszítik munkahelyüket, ám a hibájukon kívül munkahelyüket vagy

jövedelmüket veszített tisztviselők, munkások, kisiparosok, gazdálkodók emberi méltóságuk előfeltételét, lakásukat, otthonukat is feladva kerülnek lehetetlen helyzetbe. A most érvényes Alkotmány 70/E § (1) pontja ellenére!

Megoldást a pillanatnyi helyzetben az kínálna, ha a Legfelsőbb Bíróság – vagy az Alkotmánybíróság – kötelező módon írná elő a jogszolgáltatónak, hogy az a szerződés, amely a lakhatásnak minden megfelelő biztosítása nélkül vonja el tőkefedezetként a szociális hitelből épülő lakást, uzsorás szerződés, mint ilyen, semmis, mert jogellenes! Az ilyen szerződés alapján a kiürített lakás átadása nem követelhető. Ennek az eddig sorozatosan elkövetett jogsértésnek korrigálása megtörténhet a Ptk-ban is, meg az új Alkotmányban is – a lakhatási jog alapjoként bővebben történő kifejtésével.

-.-