

BIRTOKVÉDELEM

Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. Olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos). Birtokos az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került.

A dolog **birtokát megszerzi**, akinek a dolog tényleges hatalmába jut.

A **birtok átruházása** a dolog feletti tényleges hatalomnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedésével valósul meg. A birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A birtokátruházás a birtokos és a birtok megszerzőjének erre irányuló megállapodásával megvalósul, ha

a) a birtokot megszerző fél a dolgot albirtokosként már birtokában tartja; vagy

b) az átruházó fél a dolgot albirtokosként továbbra is birtokában tartja.

A birtokátruházás a birtokos dolog feletti tényleges hatalmának megszüntetésével megvalósul, ha ebben a birtokos és a birtok megszerzője megállapodnak. Ha a dolog harmadik személy birtokában van, a birtokátruházás a dolog kiadása iránti igénynek a birtokot szerző félre való átruházásával megvalósul, ha ebben a birtokos és a birtokot szerző fél megállapodnak.

A birtokot a birtokos **elveszti**, ha a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlásával véglegesen felhagy, vagy ha a dolog birtokát más szerzi meg. A birtok nem vész el azzal, hogy a birtokos a tényleges hatalom gyakorlásában időlegesen akadályoztatva van. A birtokos halálával vagy jogutódlással való megszűnésével a dolog birtoka a hagyaték megnyílásával vagy a jogutódlással az örökösre vagy a jogutódra száll át. Az örökös vagy a jogutód birtokosi helyzetét az örökhagyó vagy a más jogelőd birtokláshoz való jogcíme határozza meg.

A birtokost **birtokvédelem** illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom). A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg. Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben. Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását. A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.

A tilos önhatalom ellen a birtokos - a birtok megvédéséhez szükséges mértékben - önhatalommal is felléphet. Az elvesztett birtok visszaszerzése érdekében önhatalommal akkor lehet fellépni, ha a más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná.

Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól (**birtokper**). A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni. A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását. A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított három napon belül végre kell hajtani. A keresetindításnak a jegyző által hozott határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya, kivéve,

ha a jegyző a hasznok, károk és költségek kérdésében is határozatot hozott, és az érdekelt fél ebben a kérdésben vagy a birtoklás kérdésében pert indított. A bíróság elrendelheti a birtoklás kérdésében a jegyző által hozott határozat végrehajtásának felfüggesztését, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a határozat megváltoztatása várható.

BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS

A birtokvédelmi kérelmet annál a jegyzőnél lehet írásban vagy szóban előterjeszteni, amelynek illetékességi területén a birtoksértő magatartás megvalósul. A szóban előterjesztett kérelmet írásba kell foglalni. A kérelem tartalmazza

- a) a birtokvédelmet kérő nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét, aláírását,
- b) annak a félnek a nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét, akivel szemben a birtokvédelmet kéri (a továbbiakban: ellenérdekű fél),
- c) a birtokvédelmi eljárás megindításának alapjául szolgáló tényállás ismertetését, – ideértve a cselekmény leírását –, a birtokvitával érintett dolog megjelölését,
- d) a jegyző illetékességét megalapozó tények megjelölését, a birtoksértő magatartás elkövetésének helyére történő utalást,
- e) a birtoksértés időpontjára történő utalást,
- f) a jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelmet.

A kérelem előterjesztésével egyidejűleg a birtokvédelmet kérő benyújtja a kérelemben foglaltak igazolására szolgáló bizonyítékokat, és képviselő eljárása esetén csatolja a meghatalmazást. A birtokvédelmet kérő az írásban előterjesztett kérelmet, valamint a kérelem mellékleteit eggyel több példányban nyújtja be, mint amennyi féllel szemben a birtokvédelmet kéri.

A jegyző a kérelmet és a csatolt bizonyítékokat az eljárás megindulásától számított három napon belül nyilatkozattétel céljából saját kézbesítője útján vagy személyesen átadott iratként kézbesíti, vagy hivatalos iratként postai úton megküldi az ellenérdekű félnek. A jegyző az eljárás során tájékoztatja az eljárásban részt vevőket az eljárással kapcsolatos jogaikról és kötelezettségeikről. Az ellenérdekű fél a kérelemben foglaltakra vonatkozóan írásban vagy szóban nyilatkozatot tehet. A szóban tett nyilatkozatot jegyzőkönyvbe kell foglalni. A jegyző a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi, és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza a határozatát. A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli. A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valósnak fogadja el. A fél a bizonyítékokat a bizonyítási eljárás befejezéséig bármikor előterjesztheti.

A felek a bizonyítási eljárás során bármikor írásban vagy szóban nyilatkozatot tehetnek. A jegyző a feleket egyidejűleg is meghallgathatja. Tanúként az hallgatható meg, aki a birtokvédelmi eljárással összefüggésben tanúvallomást kíván tenni, és akitől bizonyítékként értékelhető vallomás várható.

A helyszíni szemle során a jegyző a tényállás tisztázása érdekében a birtokvita eldöntése szempontjából jelentőséggel bíró ingó vagy ingatlan megtekintését vagy személy magatartásának megfigyelését végezheti. A helyszíni szemle során a jegyző a megfigyelni kívánt ingatlanra beléphet, ott a birtokvitával összefüggő bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot megvizsgálhat, a szemle helyszínén tartózkodó személytől felvilágosítást kérhet, a helyszínről, az ingóról és ingatlanról fényképet vagy kép- és hangfelvételt készíthet, továbbá egyéb bizonyítást folytathat le. A szemle eredményes és biztonságos lefolytatása érdekében, ha annak jellege indokoltá teszi, a jegyző a rendőrség közreműködését kérheti.

A jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.

A jegyző a kérelmet határozattal elutasítja, ha

- a) a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak,
- b) megállapítja hatáskörének vagy illetékességének hiányát,
- c) valamely fél halála vagy a jogi személy jogutód nélküli megszűnése következtében az eljárás oka fogyottá vált,
- d) a birtokvédelmet kérő a kérelem valamely tartalmi elemére vonatkozóan nem nyilatkozott,
- e) a birtokvédelmet kérő az illetékfizetési kötelezettségének – az illetékekről szóló törvény szerinti felhívásban foglaltaknak megfelelően – nem tett eleget,
- f) a kérelmet nem az arra jogosult terjesztette elő,
- g) ha a birtokvédelmet kérő ugyanazon birtoksértő magatartásra vonatkozóan változatlan tényállás és jogi szabályozás mellett kéri az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését, amely tekintetében jegyző a kérelmet érdemben már elbírálta, kivéve, ha az ügyre vonatkozóan új tény vagy új bizonyíték merül fel.

Az eljárási határidő az illeték lerovásával együtt benyújtott kérelem jegyzőhöz történő megérkezését, vagy a kérelem benyújtását követően megfizetett illeték lerovásának igazolását követő napon kezdődik. A birtokvédelmi eljárást a jegyző tizenöt napon belül folytatja le. A birtokvédelmi eljárást a jegyző harminc napon belül folytatja le, ha az eljárás során tolmács kirendelése válik szükségessé. Ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a jegyző által vezetett polgármesteri hivatalnál vagy közös önkormányzati hivatalnál a munka szünetel, a határidő a következő munkanapon jár le.

A birtokvédelmi eljárásban nem vehet részt az a jegyző, akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti. A jegyző nem vehet részt annak a birtokvédelmi ügynek az elintézésében, amelyben az illetékességi területén működő helyi önkormányzat, a képviselő-testület vagy annak szerve az ügy érintettje. A birtokvédelmi eljárásban nem vehet részt az a jegyző, akitől nem várható el az ügy tárgyilagos megítélése. A jegyző a kizárási okról történő tudomásszerzést követő munkanapon az ügy iratait – a kizárással kapcsolatos álláspontjával együtt – felterjeszti az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal részére. A fővárosi és megyei kormányhivatal nyolc napon belül határozattal dönt a kizárásról, és az ügy iratait megküldi az eljáró jegyző részére.

Ha a jegyző a birtokvédelmi eljárást az eljárási határidőn belül nem folytatja le, az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal – az arról történő tudomásszerzést követő nyolc napon belül – határozatával másik jegyzőt jelöl ki a birtokvédelmi eljárás lefolytatására, és ezzel egyidejűleg fegyelmi eljárást kezdeményez a mulasztó jegyző ellen a polgármesternél.

A fővárosi és megyei kormányhivatal határozata a jegyző birtokvédelmi határozata elleni jogorvoslatban támadható meg.

A birtokvédelmi eljárásban hozott határozat tartalmazza

- a) az eljáró szerv megnevezését, az eljáró ügyintéző nevét és az ügy számát,
- b) a felek nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét,
- c) az ügy tárgyának megjelölését,
- d) a rendelkező részben

da) a döntést, a jogorvoslat lehetőségéről való tájékoztatást,

db) a kérelemnek helyt adó határozat esetén a kötelezettség teljesítése elmaradásának jogkövetkezményeit,

dc) a birtokvédelmi eljárásban felmerült eljárási költség megfizetésre vonatkozó döntést,

e) az indokolásban

ea) a megállapított tényállást és az annak alapjául elfogadott bizonyítékokat,

- eb)* a fél által felajánlott, de mellőzött bizonyítást és a mellőzés indokait,
- ec)* azokat a jogszabályhelyeket, amelyek alapján az eljáró szerv a határozatot hozta,
- ed)* az eljáró szerv hatáskörét és illetékességét megállapító jogszabályra történő utalást,
- f)* a határozathozatal helyét és idejét,
- g)* a határozat kiadmányozójának nevét, aláírását, és az eljáró szerv bélyegzőlenyomatát.

A határozatot közölni kell a felekkel – képviselő eljárása esetén a képviselővel – és azzal, akire nézve az jogot vagy kötelezettséget állapít meg.

A birtokvédelem kérdésében hozott határozata végrehajtásáról a jegyző gondoskodik. Ha a bíróság a határozat megváltoztatása iránt indított birtokvédelmi perben a keresetet elutasítja, a határozat végrehajtásáról – a hasznok, károk és költségek kivételével – a jegyző gondoskodik. A birtokvédelmi határozatban foglalt kötelezettség végrehajtására irányuló eljárásban (a továbbiakban: végrehajtási eljárás) a Ket. végrehajtásra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy

- a)* ahol a Ket. jogosultat említ, azon a jegyző birtokvédelmi határozatában foglaltak jogosultját,
- b)* ahol a Ket. kötelezettet említ, azon a jegyző által a birtokvédelmi határozatban kötelezettet,
- c)* ahol a Ket. ügyfelet említ, azon a birtokvédelmi eljárásban részt vevő feleket kell érteni.

A végrehajtási eljárásban hozott döntés elleni jogorvoslat elbírálására a fővárosi és megyei kormányhivatal jogosult. A birtokvédelmi határozatban foglalt kötelezettség végrehajtása iránt indult eljárásban a jegyző felügyeleti szerve az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal.