Módszertani útmutató

a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljáráshoz

2018.

SZÉCHENYI 2020
Magyarország Kormánya
Európai Unió
Európai Szociális Alap
BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

TARTALOM

BEVEZETŐ **3**

I. A BIRTOKVÉDELEM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSA **4**

1) A JEGYZŐ BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁSÁT MEGHATÁROZÓ JOGSZABÁLYOK 4
2) ANYAGI JOGI ALAPOK 5
   a) A Ptk. szabályozása a birtokra és a birtokvédelemre vonatkozóan *5*
   b) A szomszédjogok és a birtokvédelem *8*
3) A BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS 9
   a) A jegyző eljárása *10*
   b) A fővárosi és megyei Kormányhivatal szerepe a jegyző birtokvédelmi eljárásában *25*
   c) Kapcsolat a bíróság eljárásával *29*

II. BIRTOKVITA A GYAKORLATBAN **32**

1) MINDEN BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS SORÁN VIZSGÁLANDÓ ANYAGI JOGI KÉRDÉSEK 32
2) A NYILVÁNVALÓSÁG ÉS A TŰRÉSI KÖTELEZETTSÉG KÉRDÉSE 32
3) EGYES TIPIKUS BIRTOKVÉDELMI HELYZETEK 36
   a) Állattartási ügyek *36*
   b) Levelek, áthajló ágak, átnyúló gyökerek *39*
   c) Ingatlan használatából fakadó birtokvédelmi ügyek *40*
   d) Birtoksértés kamerával *42*
   e) Zaj és zajkibocsátási határérték *46*
4) A BIRTOKVÉDELEM SZEREPÉNEK ELJÁRÁSJOGI ASPEKTUSA 47
5) PANASZ VAGY BIRTOKVÉDELEM? 48
6) JEGYZŐI VAGY BÍRÓI ÚT? 49
7) A HATÁSKÖR VÁLASZTÓVONALA: EGY ÉV 50
8) PREVENTÍV CÉLÚ BIRTOKVÉDELEM 51
9) KÖLTSÉGEK MEGFIZETÉSE ÉS KÖLTSÉGMENTESSÉG 51

ÖSSZEFOGLALÓ **53**

BEVEZETŐ

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárás a helyi közhatalom egyik rendkívül fontos eszköze arra, hogy a polgárok egymás közötti nézeteltéréseit, vitáit gyorsan és a hatóság döntésének súlyával zárja le. Évenként átlagosan hétezer birtokvédelmi eljárásban – az ellenérdekű feleket is számolva – legalább tizennégyezer állampolgár vitáját intézik a jegyzők.

Magyarországon jelenleg több mint 1280 jegyző gyakorol birtokvédelmi hatáskört. Lényeges szempont ezért – mint más hatósági vagy bírósági eljárás során –, hogy az állampolgárok ugyanolyan elbírálásban részesüljenek, függetlenül attól, hogy mely településen élnek. Jelen módszertani útmutató a fenti cél érdekében mutatja be a jegyzői birtokvédelmi eljárás legfontosabb jellemzőit, kereteit, kapcsolódásait, továbbá – a teljesség igénye nélkül, ellenben gondosan megválogatva – az eljárásra vonatkozó példákat és tanulságokat.

Az útmutató – a birtokvédelmi eljárás történetének bemutatása, majd az anyagi jogi és eljárásjogi szabályozás részletezése során és főként azt követően – több helyen hivatkozik bírósági döntésekre, valamint bíróság előtt lefolytatott birtokvédelmi eljárásokat mutat be. Amellett, hogy a jegyzői és a bírói út jellege és jogalapja nyilvánvalóan különbözik egymástól, a bíróságok döntései igen fontos tanulsággal szolgálnak arra nézve, hogy a jegyzőknek milyen módon kell egy adott birtokvédelmi kérdést kezelni.

A III. részben több, a birtokvédelmi eljárásokban előforduló probléma bemutatására kerül sor. Azonban az útmutató összeállítása során tekintettel kellett lenni arra, hogy a birtokvédelmi ügyek típusai erőteljes területi jelleget mutatnak, elsősorban a főváros és a vidék viszonylatában, de más településszerkezeti és gazdasági jellegzetességek is befolyásolják e típusok arányát. Az útmutatóban a fentiek alapján lehetőség szerint olyan ügytípusok és más, eljárási jellegű problémakörök kerültek bemutatásra, amelyek minden jegyző számára hasznosak lehetnek.

A módszertani útmutató elkészítése során egyebek mellett kiemelt figyelmet kapott a fővárosi és megyei kormányhivatal eljárása is, hiszen a kizárás és kijelölés, valamint a jegyző birtokvédelmi határozatának végrehajtása tekintetében fontos szerepet tölt be a birtokvédelmi ügyek intézésében. Emiatt lényeges volt az a szempont is, hogy ne csak az alapeljárás lefolytatására jogosult jegyzők, hanem a fővárosi és megyei kormányhivatalok birtokvédelmi feladatot ellátó munkatársai is segítséget kapjanak.

I. A BIRTOKVÉDELEM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSA

1) A JEGYZŐ BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁSÁT MEGHATÁROZÓ JOGSZABÁLYOK

[A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény]

A birtokvédelem alapvető szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:5-5:8. §-aiban találhatjuk. A birtokvédelmi helyzetek megfelelő megítéléséhez azonban a birtokra vonatkozó, a Ptk. 5:1-5:2. §-ában foglalt rendelkezések ismerete is nélkülözhetetlen. Amellett, hogy a Ptk. dologi jogi szabályozása általában meghatározza a birtokvédelem kereteit, a Ptk. tulajdonjogra, ezen belül az egyes szomszédjogokra, valamint a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazása is szükséges esetenként a birtokvédelmi eljárások lefolytatása során.

[A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény]

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 66. § (1) bekezdés b) pontja a jegyzői birtokvédelem nélkülözhetetlen sarokköve, hiszen e jogszabályhely adja meg a felhatalmazást a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárást megindító kérelem benyújtására és elbírálására, az eljárási költségek előlegezésére és viselésére, valamint a végrehajtásra vonatkozó részletes szabályok kormányrendeleti szintű megalkotására.

[A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény]

A Ptk.-n kívül, önállóan szabályozott szomszédjogi rendelkezések sok ponton kapcsolódnak a birtokvédelmi anyagi jogi szabályokhoz, a birtokvédelmi helyzetek azonosításához a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény ismerete és alkalmazása (a továbbiakban: szomszédjogi törvény) gyakran nélkülözhetetlen.

[A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet]

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) címének megfelelően – a Ptk. szabályaival együtt – a jogi alapja a jegyző által lefolytatott birtokvédelmi eljárásnak.

[Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény]

A Korm. rendelet által szabályozott eljárás vonatkozásában az eljárás lefolytatása érdekében fizetendő illeték mértékéről, valamint az illeték megfizetésére irányuló eljárásról az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) rendelkezik.

[Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény]

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szabályait (2018. január 1-jétől) a Korm. rendelet hivatkozza, ám az kizárólag az adatkezelésre és a birtokvédelmi határozat végrehajtása vonatkozásában alkalmazandó. Ez az Ákr. 131. § (1) bekezdése figyelembevételével azonban azt is jelenti, hogy a birtokvédelmi határozat végrehajtása iránti eljárásban az Ákr.-nek az eljárás lefolytatása szempontjából relevanciával bíró összes rendelkezése alkalmazandó.

[A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény]

Bár a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvénynek (a továbbiakban: Pp.) nyilvánvalóan nem a jegyzői birtokvédelmi eljárás a fókusza, annak a XLI. fejezetében vannak a jegyző eljárásával kapcsolatos szabályok, amelyek figyelembevétele bizonyos esetekben elengedhetetlen.

2) ANYAGI JOGI ALAPOK

a) A Ptk. szabályozása a birtokra és a birtokvédelemre vonatkozóan

[Az új Ptk. koncepciója]

Az (új) Ptk. 2014. március 15-ei hatályba lépésével a dologi jogi alapelvek lényegében változatlanok maradtak. Ugyanakkor a régi Ptk. a birtokot elsősorban tényleges állapotként írta le, amelynek egyik – de nem szükségszerű - vonása a birtokosi állapot harmadik személy részéről történő felismerésének tudatosulása, a Ptk. ettől eltérően azt tekinti birtokosnak, aki sajátjaként vagy időleges birtokra jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja a dolgot.

[A birtok mint alanyi jog]

A törvény abból indul ki, hogy a birtok nem írható le önmagában a dolog feletti hatalom ténylegességével és a harmadik személyek felé megnyilvánuló külső hatásokkal. A törvény indoklása szerint **a birtok nem pusztán tényleges állapot,**

hanem alanyi jog, amelynek alapján a birtokos mint jogosult uralmat gyakorolhat. Ez a felfogás normatív módon is megkülönbözteti a petitórius és posszesszórius birtokvédelmet.

A jogalkotó szerint a birtok fogalmának konkrétabb normatív meghatározása nem szükséges és nem is lehetséges, továbbá a birtok fogalma jogilag csak annyiban releváns, amennyiben ahhoz a szabályozás joghatásokat fűz. A birtok fogalmának minden konkrétabb megfogalmazása azzal a veszéllyel jár, hogy a bíróság (és a jegyző) kezét köti meg a jogalkotó, és ezzel nehezíti annak a védett alanyi jogot biztosító pozíciónak az azonosítását, amely a birtok védelmi hatását kiváltja.

[A birtok megszerzése]

A dolog feletti tényleges hatalom megszerzése nem minden esetben határozható meg részletesen és pontosan, ezért azt, hogy mikor következik be az a helyzet, ami alapján a dolog feletti tényleges hatalom megvalósul, az eset összes körülményei figyelembevételével és a közfelfogás alapján kell megítélni. E tekintetben indokolatlan volt a normatív szabályozás, ezért a Ptk. elhagyta azt.

A Ptk. sajátkénti birtoklás követelménye nem feltétlenül a tulajdonos általi birtoklást jelenti, hanem mindazon eseteket magában foglalja, amely azt juttatja a birtokos részéről kifejezésre, hogy a dolog birtoklását véglegesnek és kizárólagosnak minősíti.

[A petitórius és a posszesszórius birtokvédelem]

A Ptk. visszatért a korábbi főbirtok-albirtok dogmatikai rendszeréhez. A Ptk. alapján nemcsak az a személy tekinthető birtokosnak, aki a dolog feletti hatalmat ténylegesen gyakorolja, hanem az a személy is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja. A „birtokos" jelző tehát heterogén fogalom, amely a petitórius és posszesszórius birtokvédelmi eljárások kettősségében fejeződik ki.

A petitórius, azaz **bíróság útján igénybe vehető** birtokvédelem a birtoklás jogcímének vizsgálatán, tehát **jogkérdésen**, ezzel szemben a posszesszórius, azaz a **jegyző előtt igénybe vehető** birtokvédelem a birtoklás tényén, vagyis **ténykérdésen alapul**. A petitórius védelem a főbirtokost védi a dolgot ténylegesen hatalmában tartó birtokossal (albirtokos) szemben, a posszesszórius birtokvédelem ezzel szemben a dolgot a fizikai birtokában tartó számára is biztosítja a birtokvédelmet pusztán a birtoklás ténye alapján. A helyzetet természetesen nem egyszerűsíti, hogy a dolognak egyszerre több birtokosa is lehet, ezzel mindegyik személy birtokosnak minősül és jogosult a birtokvédelemre.

Dogmatikai szempontból kiemelendő, hogy annak a kérdése, hogy az eljáró szerv tény vagy jogosultság alapján dönt-e, anyagi jogi tárgykör; ehhez kapcsolódóan azonban az, hogy a jegyző vagy a bíróság jár el adott ügyben, eljárásjogi

vonatkozású. A birtokvédelmi eljárásban tehát az anyagi jogi és az eljárási jogi szabályok szoros kölcsönhatásban állnak egymással.

[Birtoklás időlegesen, jogalap nélkül]

A Ptk. 5:1. § (3) bekezdése alapján a fentieken túl továbbra is birtokosnak kell tekinteni azt, akitől a dolog jogalap nélkül, időlegesen került más személy tényleges hatalmába. E rendelkezés alapján a jogalap nélkül birtoklótól sem veheti el harmadik személy önhatalmúlag a dolgot, tehát a dolgot jogalap nélkül tényleges hatalmában tartó személy is jogosult mindazokkal szemben a birtokvédelemre, akiknek tényleges hatalmába a dolog szintén jogalap nélkül került (például a tolvaj a dolgot tőle – nyilván jogalap nélkül – elvevő másik tolvajjal szemben), ugyanakkor természetesen még a hivatkozott rendelkezés alapján sem jogosult birtokvédelemre a birtoklásra jogosultakkal szemben.

[Birtokvédelemre jogosultság fizikai uralom nélkül]

A birtoklásra jogalappal rendelkező személy – például a dolog tulajdonosa – akkor is jogosult a birtokvédelemre, ha a dolgot nem tartja a fizikai uralma alatt. A tulajdonost a birtokvédelem joga a birtokon kívül is megilleti, pusztán a tulajdonjoga alapján. Ingatlan esetében például az ingatlant terhelő földhasználat, haszonélvezet, telki szolgalom, vagy más használati jog fennállása esetén is eredményesen fordulhat birtokvédelmi eszközökhöz a tulajdonos, a jegyzőhöz – miután a fenti jogosítványok a birtok jogi oldalához kötődnek – valójában csak akkor, ha a tulajdonos birtokon belül van, vagy ha birtokon belül volt, de a birtoksértő azt tőle tilos önhatalommal vonta el, és ezért nincs birtokban.

[A birtoklási képesség]

A Ptk. alapján a birtoklás „képessége" az általános magánjogi képességgel azonosítható, az alanyi jogi jogosultságból fakadóan a birtoklás joga nem csupán a természetes személyekre, hanem a jogi személyekre és jogképességgel bíró jogalanyokra is kiterjed.

Mindez azt is jelenti, hogy a birtokvédelemhez kapcsolódó jogok gyakorlásához szükséges cselekményekhez cselekvőképesség szükséges, vagyis cselekvőképtelen személyek, illetve jogi személy birtokosok nevében a cselekmények érvényességéhez törvényes képviselőjük eljárása szükséges. Ebben az esetben a cselekvőképtelen személy vagy a jogi személy törvényes képviselője a birtokot más nevében szerzi meg és tartja magánál, a birtok megszerzőjének az a személy minősül, akinek a nevében eljárva a birtokszerzés megtörtént.

Miután jelen útmutató fókuszában a jegyző birtokvédelmi eljárása áll, ebből a szempontból a birtokátruházásra és a birtokelvesztésre vonatkozó rendelkezések

marginális szerepet játszanak. Amennyiben valamely Ptk.-beli – itt részletesen nem bemutatott – rendelkezésnek mégis van relevanciája egy problémakör kapcsán, az adott problémakör tárgyalásánál a lényeges elemek bemutatásra kerülnek.

[Birtokvédelem közös birtok esetén]

A közös birtok azt jelenti, hogy ugyanazt a dolgot, azonos tartalommal két- vagy több birtokos tartja a hatalmában. A közös birtok leggyakrabban a közös tulajdon, vagy a közös bérlet során valósul meg, de előfordulhat akár jogcím nélkül is, például más tulajdonában álló dolog több személy általi egyidejű birtokbavételével.

A közös birtok a kívülről jövő háborítás ellen ugyanolyan jogi védelemben részesül, mintha önálló lenne. Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, amelynek alapján bármely birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását. A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.

A birtok védelmében a birtokostársak bármelyike egyedül is felléphet, valamennyiük perben állására – birtokpernél – sincs szükség, az elveszett birtok ügyében fellépő birtokostárs a maga és a többi birtokostárs részére is visszaszerzi a dolog birtokát.

A közös birtokosoknál a köztük és a birtokolt dolog között fennálló jogviszony az, amely a birtoklás módját és terjedelmét meghatározza, így az egymással szemben igénybe vett birtokvédelem során ehhez igazodóan dönthető el, hogy valamelyik birtokostárs magatartása a többiek birtoklásának tilos önhatalommal való háborítását megalapozza-e.

b) A szomszédjogok és a birtokvédelem

[A szomszédjog általános szabálya]

A Ptk. 5:23. §-a alapján a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. A Ptk. ezen rendelkezése a szomszédjog általános szabálya, amely nemcsak a szomszédok, hanem mások szükségtelen zavarásától való tartózkodást, illetve más jogainak veszélyeztetésétől való tartózkodást mint a tulajdonjog gyakorlására vonatkozó általános magatartásszabályt jelenti.

A Ptk. szomszédjogokra vonatkozó rendelkezései, valamint a szomszédjogi törvény szabályai alapvetően nem birtokvédelmi szabályok, azonban több esetben olyan jogosultságokat (tilosban talált állat visszatartása, méhraj befogása) vagy kötelezettségeket (földtámasz joga) tartalmaznak, amelyek a birtokvédelmi kérdés

eldöntéséhez – a birtoklásra jogosultság hiányának nyilvánvalósága, vagy a tűrési kötelezettség fennállása tekintetében – szükséges anyagi jogi szabályok lehetnek.

3) A BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS

[A posszesszórius és petitórius birtokvédelem]

A római jogrendszer nem követelte meg a birtokosnak a dologhoz fűződő valamilyen jogosultságát – mivel nem a birtokosnak a dologra vonatkozó valamilyen joga kapott védelmet, hanem pusztán az a tény, hogy a dolog nála van, illetve korábban birtokában volt – ezáltal a birtokvédelem is elsődlegesen tényvédelem, nem pedig jogvédelem volt. A római jog a posszesszórius védelmet megelőző, előzetes eljárásként fogta fel, amely egy petitórius per előfutára lehetett. Miután a posszesszórius eljárásban tisztázódott a birtokosi pozíció, a petitórius perben már jogkérdés körül folyt a vita.

A jegyző előtti eljárásban a jegyző a birtoklás ténye alapján dönt, a birtoklás tényén alapuló posszesszórius birtokvédelem alapján birtokból kivetett vagy birtoklásban megzavart birtokosnak csupán azt kell bizonyítania, hogy birtokban volt, és a birtokot tőle jogellenesen vonták el vagy a birtoklásában jogalap nélkül háborították.

[A birtokvédelem rendszere a Ptk.-ban]

A Ptk. 5:6-5:8. §-ai – a régi Ptk.-hoz hasonlóan – a birtokvédelem három eszközét szabályozzák. Az egyik a megengedett **önhatalom**, a másik a birtoklás jogcímére alapított – petitórius – **birtokper**, a harmadik pedig a birtoklás tényére alapított – posszesszórius – **birtokvédelmi eljárás**.

[Önhatalom]

A Ptk. 5:6. § (1) bekezdése – a régi Ptk. korábbi rendelkezésével azonos módon – felhatalmazza a birtokost, hogy a birtoka ellen irányuló támadást a birtok megvédéséhez szükséges mértékben akár önhatalommal is elhárítsa. A szakasz (2) bekezdésére figyelemmel a birtokosnak joga van az elveszett birtok visszaszerzése érdekében önhatalmúlag fellépni, ha a más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó időveszteség a birtokvédelmet meghiúsítaná. A két rendelkezés csak egymásra tekintettel értelmezhető helyesen. Az elveszett birtok visszaszerzése érdekében csak a dolog birtokának visszaszerzéséhez szükséges mértékben alkalmazható, az a birtok elvesztése miatti megtorlás vagy a bosszú eszköze nem lehet.

a) A jegyző eljárása

[A jegyzői birtokvédelmi eljárás természete]

Sem az alkotmánybírósági, sem pedig a polgári, illetve közigazgatási bírósági gyakorlat **nem tekinti** a jegyző hatáskörében lefolytatott posszesszórius **birtokvédelmi eljárást közigazgatási hatósági ügynek.**

Az Alkotmánybíróság 2007-ben kiadott 120/B/2001. számú döntésében az indítványozó a közigazgatási hatósági eljárás alapvető alkotmányos követelményének, a törvényesség elvének sérelmét állította arra hivatkozva, hogy a jegyzőnek a birtokháborítási ügyben hozott határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak nincsen helye. Az Alkotmánybíróság az indítvány alapján ebben az ügyben vizsgálta a jegyző birtokháborítási ügyben hozott határozatának jogi természetét.

Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy *„**a jegyző a Ket. alkalmazásában közigazgatási hatóság ugyan, de a birtokháborítás ügyében hozott határozata nem minősül közigazgatási hatósági ügyben hozott határozatnak.** Közigazgatási hatósági ügy esetén közigazgatási jogviszony jönne létre, amelynek egyik résztvevője a közigazgatási hatóság, a másik az ügyfél. A birtokháborítást azonban a Ptk. rendezi, az polgári jogi jogviszony. Ebből következik a Ptk. 191. § (4) bekezdésének a rendelkezése, amelynek értelmében a jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs."*

A Ptk. 5:8. § (1) bekezdése szerint a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti a birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését, ennek értelmében az egy éven belül elkövetett birtokháborítás esetén nem kizárólagos a jegyző hatásköre.

A bírósági gyakorlat magát a jegyzői birtokvédelmi eljárást egy dologi jogi jogviszonyon alapuló **perkisegítő-permegelőző eljárásként fogja fel.** A jegyző előtti birtokvédelem korlátozott, mivel a birtoklás tényén alapul. Ennek során – kevés kivétellel – nem vizsgálható a birtokláshoz való jogcím, a birtoklás jogalapja.

[Alapelvek]

Az alapelvek egyrészt garanciális, másrészt „joghézagkitöltő" szerepet töltenek be a különböző eljárásokban, így a jegyzői birtokvédelmi eljárásban is. A jegyzői hatáskörbe tartozó birtokvédelmi eljárás során előfordulhat, hogy valamely eljárási kérdésre vonatkozóan a Korm. rendelet nem ad részletekbe menő szabályozást. Az alapelvek közül így a gyakorlatban viszonylag könnyen konkretizálható az esélyegyenlőség, a rendeltetésszerű joggyakorlás, a szakszerűség, az egyszerűség, a költségtakarékosság és a hatékonyság követelménye.

[Az eljárás megindítása]

A Korm. rendelet felsorolja a birtokvédelmi kérelem kötelező tartalmi elemeit, amelyekre vonatkozóan a birtokvédelmet kérőnek nyilatkoznia kell; ellenkező esetben a kérelem elutasításra kerül, hiánypótlásra nincs lehetőség. E tartalmi elemek közül mindenképpen megemlítendő, hogy a birtoksértés helyére és idejére történő *utalás* annak a szándéknak tesz eleget, hogy pontatlan, de beazonosítható megjelölés miatt a kérelem ne kerüljön elutasításra. Amennyiben arra lehetőség van – például a kérelem személyesen történő benyújtása esetén –, javasolt a kérelem tartalmi elemeinek meglétét még a kérelem benyújtása alkalmával ellenőrizni, és a birtokvédelmet kérőt felhívni az esetleges javítás szükségességére.

Nem felel meg a jóhiszemű eljárás követelményének az eljárás akkor, ha a jegyző a nála személyesen megjelenő birtokvédelmet kérő fél által benyújtott – nyilvánvaló tartalmi hiányosságban szenvedő – kérelmét befogadja, majd ezt követően elutasítja. A kérelem hiányosságára a kérelmező személyes megjelenésekor fel kell hívni a figyelmét, szükség esetén a kérelem jegyzőkönyvbe történő foglalásáról a hatóságnak kell gondoskodnia.

A Korm. rendelet 2. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezésből levonható lényeges következtetés, hogy nem kötelező a bizonyítékok szolgáltatása, de a birtokvédelmet megadó határozat kiadása érdekében feltétlenül ajánlott. A birtokvédelmet kérő olyan mennyiségű bizonyítékot csatol, amire képes, vagy amire a szándéka kiterjed. Mindezek mellett megjegyzendő, hogy bizonyíték csatolásának elmaradása önmagában nem alapozza meg a kérelem elutasítását, miután a bizonyíték nem minősül a kérelem tartalmi elemének.

A kérelem és a csatolt bizonyítékok példányszámára vonatkozó előírás a kérelem és a bizonyítékoknak az ellenérdekű fél (felek) részére történő megküldése miatt lényeges. Amennyiben a kérelmező ezen előírásnak nem tesz eleget, az eljáró ügyintéző feladata lesz a sokszorosítás. Előfordulhat, hogy olyan bizonyítékot csatol be a birtokvédelmet kérő, amelynek a másolása, sokszorosítása jelentős nehézségekbe ütközik (vagy lehetetlen, például a szomszéd egy használati tárgya, amelyet a saját telkén talált a birtokvédelmet kérő). Ilyen esetekben, az adott bizonyítékra vonatkozóan a sokszorosítás jegyzőkönyvvel, esetleg hozzá csatolt fényképfelvétellel helyettesíthető.

[Az illeték megfizetése]

A birtokvédelmi eljárás előterjesztésekor észlelt illetékhiány esetén a közigazgatási hatósági eljárásra vonatkozó szabályok szerint kibocsátott hiánypótlási felhívásnak nincs helye. Illetékfizetés elmulasztása esetén a felhívást az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szabályaival (73/A. §) összhangban kell kibocsátani.

A Korm. rendelet értelmében az eljárási határidő a birtokvédelmi kérelemnek az illetékes jegyzőnél történő előterjesztésével, vagy – az illeték pótlólagos megfizetése esetén – az eljárási illeték megfizetésének igazolását követően indul meg. Amennyiben a birtokvédelmet kérő a kérelem benyújtásával egyidejűleg nem rója le az Itv. által meghatározott 3.000 Ft általános tételű eljárási illetéket, a jegyző az Itv. 73/A. §-a alapján 8 napon belül felhívja a birtokvédelmet kérőt a kérelemhez kapcsolódó ügyszám és a fizetendő illeték összegének megjelölésével az illeték megfizetésére. A felhívás egyszerű tájékoztató levél formában tértivevényesen kerülhet kiküldésre a birtokvédelmet kérő részére. A birtokvédelmet kérő a felhívásban megjelölt illetéket az ügyszámra hivatkozással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül átutalással, illetve zárt borítékban feladott válaszbeadványon illetékbélyegben történő lerovással fizetheti meg.

Az illetékfizetési kötelezettség teljesítésének igazolása tekintetében sem a Korm. rendelet, sem az Itv. nem tartalmaz konkrét rendelkezést. Az eljárási illeték átutalása esetén az utalás végrehajtását igazoló dokumentum bemutatása, illetve megküldése elfogadható a teljesítés igazolásaként.

Illetékhiány esetén annak megfizetéséig további eljárási cselekményre (pl. bizonyítékok megküldése az ellenérdekű fél részére, helyszíni szemle kitűzése) nem kell sort keríteni, tekintettel arra, hogy a birtokvédelmi eljárás határideje ebben az esetben az illeték lerovásának igazolását követő napon kezdődik.

[Az eljárás]

A birtokvédelmi eljárás során az eljárási határidő megkezdődését követően a dokumentumoknak három napon belül kell gondoskodnia az ellenérdekű fél részére történő megküldéséről. A határidő megtartásának megkönnyítésére a megküldésre vonatkozóan több lehetőség (saját kézbesítő, személyesen átadott irat, hivatalos irat) is rendelkezésre áll.

Az eljárás során a jegyző – igény szerint – minden tájékoztatást köteles megadni az eljárással kapcsolatos jogokra és kötelezettségekre vonatkozóan. Az eljárás során nem kizárólag a birtokvédelmet kérő által a kérelemben bemutatott információk és a csatolt bizonyítékok, valamint az ellenérdekű fél nyilatkozata szolgálhatnak a birtokvédelmi határozat alapjául. A felek az eljárás során bármikor tehetnek nyilatkozatot a jegyző előtt, amely nyilatkozatok bizonyítékul szolgálhatnak a birtokvédelem kérdésében hozott határozat meghozatalánál. Az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napot követően (ez az eljárási határidő tizedik vagy – tolmács igénybevétele esetén – huszonötödik napja lehet) a jegyző döntéséhez további bizonyíték nem szolgálhat alapul.

A jegyző döntésének – az alapeljárásban – egyetlen típusa a határozat. Ez az alapeljárásban született döntésekre vonatkozó jogorvoslati eljárást lényegesen egyszerűsíti, hiszen a Ptk. alapján a határozattal szemben közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, tehát kizárólag a polgári jog szerinti eljárási rend alapján van lehetőség a határozattal szembeni jogorvoslatra.

A birtokvédelmi kérelmet elbíráló határozat vagy helyt ad a kérelemnek, vagy elutasítja azt. Esetenként előfordulhat, hogy a birtokvédelmi kérelemnek a jegyző csak részben ad helyt, a birtoksértést azonban természetesen ekkor is meg kell állapítani.

[A kérelem elutasítása]

A kérelem elutasításának alapjául anyagi és eljárási jellegű okok is szolgálhatnak, e jellegtől független azonban a döntés formája és a jogorvoslat lehetősége.

[Ítélt dolog]

A gyakorlat azt mutatja, hogy a birtokvédelmi eljárásban nem egyértelmű az „ítélt dolog" felismerése és a hozzá fűződő jogkövetkezmény alkalmazása.

A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése a g) pontban rögzíti, hogy 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 a jegyző a kérelmet már érdemben elbírálta, a jegyző a kérelmet határozattal elutasítja. A Korm. rendelet elutasításra vonatkozó ezen rendelkezése alól az az eset kivétel, ha az ügyre vonatkozóan új tény vagy új bizonyíték merül fel.

A birtokvédelmi eljárás lényegi vonása – hasonlóan a bírósági eljáráshoz –, hogy az állam hatósága által már elbírált dolog újra ne legyen vitássá tehető, amely a birtokvédelemmel érintett ellenérdekű felek érdekét is szolgálja. Amennyiben azonban az ügyben – a birtoksértés egyéves időbeli korlátját is figyelembe véve – a korábbi eljárásban nem vizsgált tény vagy új bizonyíték vonatkozásában olyan körülmény áll be, amely az ügy érdemére is kihatással lehet, helye van újabb birtokvédelmi eljárás megindításának. Az új, eddig nem vizsgált tényre vagy bizonyítékra alapított birtokháborítás felismerése a jegyző tényállás tisztázására vonatkozó kötelezettségének fokozott figyelmét igényli, mivel azonban az eljárás többek között a felek általi bizonyítékszolgáltatás elvén alapszik, ezért azok konkrét megjelölése a birtokvédelmet kérő fél által nem mellőzhető.

Fontos megemlíteni, hogy – noha a Korm. rendelet erről kifejezetten nem rendelkezik – **a birtokvédelmi kérelem érdemi elbírálásának csak az az esetkör minősül**, ha a birtokvédelmi eljárás lefolytatása során a jegyző a kérelemben foglaltakat a

megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta, határozatával elrendelte az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltotta (Korm. rendelet 6. §), vagy a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak, ezért azt határozattal elutasította (Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja).

A fentiekből következik, hogy a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés b)-f) pontjában foglalt esetkörök – tekintettel arra, hogy azok esetében nem került sor a birtokvédelmi eljárás lefolytatását követően érdemi döntés meghozatalára – nem eredményeznek ítélt dolgot. Amennyiben például a birtokvédelmet kérő fél által indított első birtokvédelmi eljárás során a jegyző a kérelmet azért utasította el, mert a kérelmező a kérelem valamely kötelező tartalmi elemére vonatkozóan nem nyilatkozott, vagy az illetékfizetési kötelezettségének az Itv. szerinti felhívásban foglaltaknak megfelelően nem tett eleget, nincs akadálya ugyanazon kérelem újbóli benyújtásának. Ezekben az esetekben tehát az újabb kérelem elutasítása a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés g) pontjára nem alapozható.

[A kérelem elutasításának további esetei]

Ha a birtokvédelmi kérelem elutasítására a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontja alapján kerül sor, a hatáskörrel nem rendelkező jegyző által a hatáskörrel rendelkező hatóságról nyújtott tájékoztatás – a kérelmet elutasító határozat indokolásában – elengedhetetlen fontosságú.

Amennyiben a birtokvédelmet kérő a kérelem benyújtásával egyidejűleg nem rója le az Itv. által meghatározott 3.000 Ft általános tételű eljárási illetéket, és azt a jegyzőnek az Itv. 73/A. §-a alapján történő felhívását követően sem fizeti meg, a jegyző a kérelmet elutasítja (Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés e) pontja). Az Itv. 73/A. §-a szerinti, az illeték megfizetésére irányuló eljárás teljes időtartama kívül esik a birtokvédelmi eljárási határidőn, hiszen a Korm. rendelet 8. § (1) alapján az illeték lerovásáig nem indul meg az eljárási határidő.

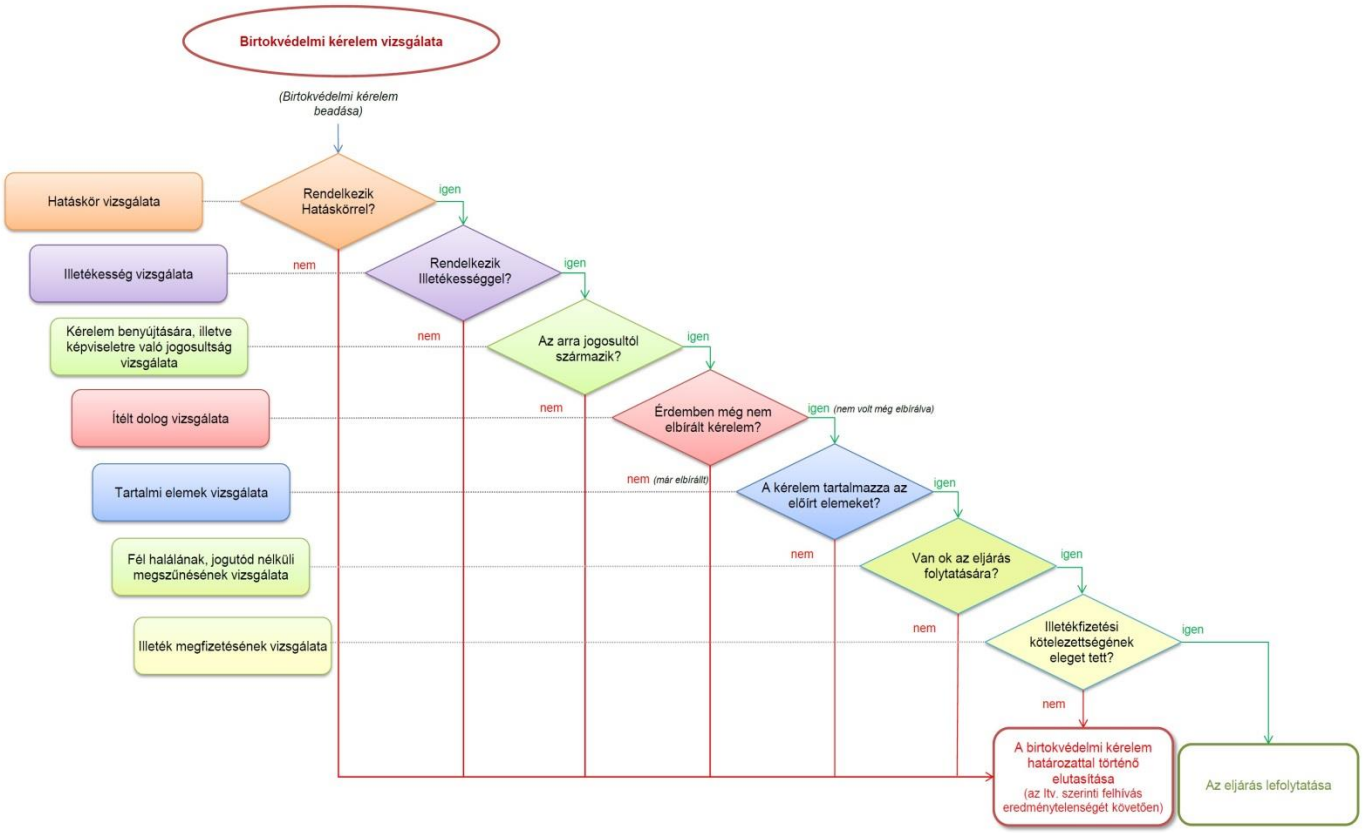
Amennyiben a birtokvédelmi kérelmet nem az arra jogosult terjeszti elő (Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés f) pontja), a kérelmet el kell utasítani. E rendelkezés alkalmazására kerül sor akkor is, ha a képviseleti jogosultság megfelelő igazolását elmulasztották.

A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése taxatívan sorolja fel a birtokvédelmi kérelem elutasításának okait. Abban az esetben, ha a birtokvédelmet kérő a birtokvédelem iránti kérelmet visszavonja, kizárólag erre a tényre alapítva nem lehet elutasító határozatot hozni, miután erre vonatkozóan a Korm. rendelet nem tartalmaz külön elutasítási okot. A kérelem visszavonásáról szóló nyilatkozat bizonyítéknak minősül. Miután a jegyző a bizonyítási eljárás során a bizonyítékokat szabadon mérlegeli, így

a kérelem visszavonásáról szóló nyilatkozat alapul szolgálhat a döntés meghozatalánál.

A jegyző a bizonyítékok alapján történő elutasítás okának kivételével a kérelmet bármely más ok alapján bármikor elutasíthatja, eszerint tehát – amennyiben az elutasítási ok már a kérelem benyújtásakor is nyilvánvaló – a kérelmet adott esetben nem kell három napon belül megküldeni az ellenérdekű fél részére, továbbá az eljárási határidő tizedik napját sem kell a döntéssel megvárnia.

{1. ábra: A birtokvédelmi kérelem vizsgálata}



[Az eljárási határidő, a határidő számítása]

Az eljárási határidő a kérelem benyújtását követő napon indul, ha egyidejűleg az eljárási illetéket lerótták. Ha ezt elmulasztották, az illeték lerovásának jegyző előtti igazolását követő napon indul. Az eljárási határidő alapesetben tizenöt nap, tolmács igénybevételének szükségessége esetén – a tolmács kirendelésével, a vele való időpont-egyeztetések lehetséges nehézségeivel számolva – harminc nap.

Az eljárás felfüggesztésére nincs lehetőség. A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárás legfontosabb jellemzője, hogy a bíróság által lefolytatott birtokperhez képest gyorsabb megoldást nyújt, egyszerűbb és áttekinthetőbb, e

jellemzőket az eljárás felfüggesztésének lehetővé tételével nehezen lehetne biztosítani.

A Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az eljárási határidőbe nem számít bele a kérelem és a csatolt bizonyítékok egy példányának a jegyző által az ellenérdekű fél részére történő postára adásától annak kézbesítéséig (a kézbesítés elmaradása esetén a levélnek a jegyzőhöz történő visszaérkezéséig) terjedő időtartam. Ennek alapján, amennyiben a birtokvédelmi eljárás megindítását követő 15 napon belül nem érkezik vissza a hatósághoz a birtokvédelmi kérelem és a nyilatkozattétel lehetőségéről szóló tájékoztatás átvételéről szóló tértivevény, az érdemi határozat meghozatalával javasolt várni – vagy legalábbis mérlegelni, hogy adott esetben a gyors vagy a megalapozottabb döntés a fontosabb szempont. Az eljárási határidő a tértivevény visszaérkezéséig nem telik, és a legtöbb esetben a tértivevény igazolná, hogy az ellenérdekű fél megismerte az ellene indított eljárás legfontosabb adatait. Ilyen esetben a gyakorlatban természetesen az az elsődleges, hogy a kiküldött levél útjáról (kézbesítéséről, a tértivevény visszaérkezéséről) valamilyen információt kell szerezni, ha lehet, a hatóság postázásért felelős szervezeti egységétől, vagy akár a kézbesítésért felelős postától.

Az eljárási határidőbe emellett nem számít be a kézbesítés megtörténte esetén az ellenérdekű fél nyilatkozatának szóban történő megtételéig vagy írásban tett nyilatkozatának a jegyzőhöz történő megérkezéséig terjedő legfeljebb nyolc napos időtartam sem.

A kézbesítés elmaradása esetén a tényállás tisztázása érdekében a jegyző természetesen más úton is felveheti a kapcsolatot az ellenérdekű féllel.

[A tényállás tisztázása]

A bizonyítási eljárás során a jegyző a bizonyítékokat szabadon mérlegeli. A szabályozás alapkoncepciója szerint a bizonyítékok bemutatására a felek kötelesek, a felek által elő nem terjesztett bizonyítékok beszerzésére a jegyző nem köteles, azonban azok megismerése iránt – lehetőségei figyelembevételével – intézkedhet. Hiánypótlást azonban a bizonyítékok tekintetében sem rendelhet el a jegyző. Bizonyítékokat a felek kizárólag a bizonyítási eljárás befejezéséig szolgáltathatnak a jegyző részére.

A birtokvédelmi eljárás során szakértő kirendelésére nincs lehetőség, azonban ha a felek valamelyike saját költségére szakértő véleményének beszerzése iránt intézkedik, az a jegyző előtt – természetesen a bizonyítási eljárás befejezéséig történő bemutatás esetén – bizonyítékul szolgálhat.

Ha az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik nap után nyújt be bizonyítékot valamelyik ügyfél, azokat minden esetben figyelmen kívül kell hagyni, függetlenül attól, hogy a korábbi bizonyítékok alapján meghozandó döntéssel ellentétes vagy változatlan döntés meghozatalát eredményezné az újabb bizonyítékok figyelembevétele. Ebben az esetben új eljárás indítására van lehetőség, amennyiben a kérelmező szerint az új bizonyíték a birtoksértés megállapításának alapjául szolgálna. Emellett természetesen a bíróság előtt, a jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti perben is elő lehet terjeszteni az új bizonyítékot.

[A helyszíni szemle]

A helyszíni szemle nem kötelező bizonyítási eszköz. A helyszíni szemlét értesítéssel, előzetes egyeztetéssel vagy anélkül is megtarthatja a jegyző, hatékonysági és célszerűségi szempontok figyelembevételével. A helyszíni szemlére történő idézés – legalábbis annak elmulasztása esetére szóló szankcionálhatósággal – nem lehetséges. Miután se a helyszíni szemléről szóló értesítésnek, se egyéb eljárási cselekményről szóló tájékoztatásnak, felhívásnak nincsen szankcionálás alapjául szolgáló joghatása, ezen értesítések, tájékoztatások, felhívások nem formális döntések formájában kerülhet kiküldésre. Az ingó vagy ingatlan birtokosa a szemle lefolytatását tűrni köteles, ennek biztosítására szolgál a rendőrség igénybevételének lehetősége.

A birtokvédelmi eljárás hatásköri címzettje a jegyző, egyedül ő vagy a nevében eljáró köztisztviselő végezhet eljárási cselekményeket a hatóság részéről. A birtokvédelmi helyszíni szemlén az arra jogosult személyek vehetnek részt. Kerülendő olyan módon lefolytatni a helyszíni szemlét, hogy a polgármester (alpolgármester), önkormányzati képviselő (nemzetiségi önkormányzati képviselő) vagy önkormányzati bizottsági tag részt vegyen az eljárási cselekményen – főként nem a hatóság képviseletében eljárva –, ha egyébként az ügy személyesen (tanúként, résztvevő félként) nem érinti. Kívülálló személyként való részvételük az adatkezelés szempontjából is aggályokat vet fel, amelyért a jegyző a felelős.

A jegyző általi helyszíni szemle kitűzése és tervezett időpontja közötti rövid (pl. egy nap) időköz általában nem szakszerű, az ilyen szűk határidő a felek részéről történő tudomásszerzést sem teszi lehetővé, illetve nem szolgálja a felek rendeltetésszerű joggyakorlását sem.

Ingatlannal összefüggő birtokvédelmi ügyben csupán a jegyzőhöz előterjesztett kérelemre és a kérelmező nyilatkozatára alapítottan hozott határozat – helyszíni szemle kitűzése nélkül – szakszerű eljárásban nem hozható, még akkor sem, ha az ellenérdekű fél nem szándékozik nyilatkozni a kérelemmel összefüggésben.

[A meghallgatás]

A felek nemcsak a kérelemben, valamint a kérelem megküldését követően tehetnek nyilatkozatot, hanem a bizonyítási eljárás befejezéséig bármikor. A jegyző birtokvédelmi eljárása során az üggyel összefüggésben a legtöbb információval általában a felek szolgálhatnak, ezért – bár jogszabályi előírás nincsen – szinte elengedhetetlen a meghallgatás tartása, illetve annak megkísérlése a jegyző részéről. Bár tárgyalásról a Korm. rendelet nem rendelkezik, annak tartására lehetőség van a felek egyidejű meghallgatásával. Meghallgatásra vagy együttes meghallgatásra történő idézés kibocsátására – annak elmulasztása esetére szóló szankcionálással – a jegyző nem jogosult, azon a felek önkéntes alapon jelenhetnek meg (természetesen előzetes értesítés, időpont-egyeztetés lehetséges). Az egyidejű meghallgatás alkalmával lehetséges egyezségre törekedni, ennek sikeressége esetén azonban az egyezség nem lesz a határozat alapjául szolgáló kizárólagos bizonyíték, csak mérlegelési szempont a döntés meghozatalánál. Az egyezség mint bizonyíték szabad mérlegelés tárgyát képezi.

Tanúvallomást tenni nem kötelező. Ennek oka, hogy a birtokvédelmi eljárás során a bizonyítékokat a felek szolgáltatják saját lehetőségeik figyelembevételével. Amennyiben a feleknek nincsen lehetőségük – akár írásban, akár szóban – önkéntes tanúvallomást bocsátani a jegyző rendelkezésére, a jegyző ennek kikényszerítésére nem rendelkezik eszközzel.

Tanú meghallgatása iránt a felek is tehetnek indítványt (akár írásos tanúvallomást csatolhatnak, akár személyesen is megjelenhet a tanú), valamint a jegyzőnek is lehetősége van tanú meghallgatása iránt intézkedni.

[Az eljárás nyelve]

Az eljárás nyelve tekintetében lényeges vonatkozása a tolmács (jelnyelvi tolmács) igénybevételének az, hogy a birtokvédelmi eljárás általános ügyintézési határidejétől eltérően ilyen esetekben 30 nap az ügyintézési határidő. Éppen emiatt – elkerülve az eljárás elhúzódását, és figyelembe véve takarékossági szempontokat – rendkívül fontos mérlegelési szerepe van a jegyzőnek: tolmács igénybevételére kizárólag akkor kerülhet sor, amikor az a nyilatkozat vagy a tanúvallomás tétele szempontjából ténylegesen szükséges.

[Adatkezelés és iratbetekintés]

Az Ákr. az alapeljárásban kizárólag az adatkezelés tekintetében alkalmazható, amely nem kizárólag az Ákr. Adatkezelés alcímében foglalt rendelkezéseit, hanem – értelemszerűen – az adatok zártan kezelésére vonatkozó szabályokat is jelenti.

[A határozat]

A határozat tartalmi elemei hasonlóak a hatósági eljárásokban kibocsátott határozatok tartalmi elemeihez. Megemlítendő, hogy a határozat tartalmi elemei között a Korm. rendelet a jegyző helyett az eljáró szervre utal, ennek megfelelően az eljárásban a kijelölés és kizárás tekintetében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal határozatára is alkalmazandó a rendelkezés.

A Ptk. 5:8. § (3) bekezdése alapján a jegyző határozatával szemben közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, ellenben az a fél, aki a jegyző határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását. Miután a birtokvédelmi alapeljárásban kizárólag határozati formában hozható döntés, így az azzal szembeni jogorvoslat során kizárólag az illetékes járásbíróság járhat el.

A korábban a Ket. által biztosított egyezséget jóváhagyó határozat kibocsátása a Korm. rendelet hatályba lépése óta nem lehetséges, a Ptk. szerinti döntésre vonatkozó követelmények ugyanis ellentétesek lennének az egyezséget jóváhagyó határozat mint a felek szabad megegyezését rögzítő forma jellegével. A határozat rendelkező része tartalmának megállapítása során figyelemmel kell lenni a Ptk. 5:8. § (2) bekezdésében foglaltakra, amely meghatározza, hogy a jegyző a birtokvédelem iránti kérelemnek helyt adva elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja. Amennyiben a birtokvédelmet kérő vonatkozásában kiderül, hogy a birtokláshoz való joga nem áll fenn vagy egyébként tűrni lett volna köteles a birtoklásának megzavarását, a jegyző a birtokvédelemre irányuló kérelmet elutasítja. Ennek megfelelően a birtoksértést megállapító határozatban nem jelenhet meg a felek általi megállapodás olyan irányú eleme, amely ellentétes az eredeti birtokállapot helyreállításának kötelezettségével, vagy a birtoksértő magatartástól való eltiltással. Lényeges szempont, hogy a birtokvédelmet kérő vonatkozásában kötelezést nem tartalmazhat a határozat, tekintet nélkül a bizonyítékként értékelt egyezségben foglaltakra.

[A határozat közlése és kézbesítése]

A határozat közlése – ahogyan a kérelem és a csatolt bizonyítékoknak az ellenérdekű fél részére történő megküldése – történhet hivatalos iratként postai úton, személyesen átadott iratként vagy saját kézbesítő útján. A hivatalos iratként postai úton közölni kívánt határozatot annak sikertelen kézbesítése esetén a határozatnak a jegyzőhöz történő visszaérkezése napján kell közöltnek tekinteni. Mindezek mellett – a jegyző lehetőségeinek figyelembevételével – előnyös, ha a birtoksértést megállapító határozatot a jegyző személyesen átadott iratként vagy saját kézbesítő útján közli, miután a Ptk. rendelkezése szerint a határozatot a **meghozatalától számított három**

napon belül kell végrehajtani. Ilyen módon elkerülhető az a helyzet, hogy a kötelezett csak a végrehajtási eljárás megindulását követően értesüljön a határozat kötelezettséget megállapító rendelkezéseiről.

[A végrehajtás]

A jegyző birtokvédelmi határozatában jogosultként szereplő személy által tett, a kötelezett határidőre történő nem teljesítésére vonatkozó bejelentés végrehajtási kérelemnek minősül. E tekintetben nincs jelentősége annak, hogy a bejelentést milyen módon juttatják el a jegyzőhöz. Amennyiben az a jogosulttól származik, de helyette más – például jogi személy – adja postára, a feladó képviseleti jogának vizsgálata a jegyző részéről szükségtelen. Ebből a szempontból annak sincs jelentősége, ha a végrehajtási kérelmet a jogosult megbízásából más személy személyesen adja át a jegyzőnek.

A határozat végrehajtását a jegyző foganatosítja. Ha a határozatot bíróság előtt sikertelenül támadták meg, szintén a jegyző a végrehajtás foganatosítója azzal a különbséggel, hogy a hasznok, károk és költségek végrehajtása a bíróság feladata lesz.

A végrehajtási szabályok vonatkozásában a Korm. rendelet az Ákr. alkalmazását rendeli. Ez természetesen azt is jelenti, hogyha az Ákr. végrehajtási szabályai visszautalnak az Ákr. általános szabályainak alkalmazására, akkor az Ákr. általános szabályai is alkalmazandók a végrehajtási eljárás keretei között.

Az Ákr. a végrehajtási szabályoknál nem tartalmaz arra vonatkozóan rendelkezést, hogy a határozatban foglalt kötelezettség teljesítését (vagy éppen nem-teljesítését) milyen módon kell vizsgálni, ugyanakkor a végrehajtás elrendelése előtt a jegyzőnek meg kell győződnie a kötelezettség teljesítéséről, és ezt az – Ákr. 133. § (2) bekezdésében – előírt öt napon belül hatósági ellenőrzés keretében tudja megtenni.

Ennek alapja, hogy az Ákr. 131. §-a szerint a törvény rendelkezéseit a végrehajtási eljárásban a XI. fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, továbbá az Ákr. 99. §-a szerint a hatóság hatáskörének keretei között ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésben foglaltak teljesítését.

Az Ákr. 133. § (1) bekezdése alapján a végrehajtást birtokvédelmi ügyben a jegyző rendeli el. Az Ákr. újítása azonban, hogy a hatósági ügyek tekintetében általános végrehajtás foganatosító szervként az állami adóhatóságot nevezi meg, amennyiben törvény, kormányrendelet, illetve önkormányzati hatósági ügyben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik. Ez azonban a Korm. rendelet 23. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezései miatt a birtokvédelmi határozatban foglalt kötelezettség végrehajtása során nem érvényesül, továbbra is a jegyző foganatosítja a

határozatában (vagy kijelölés esetén másik jegyző határozatában) foglalt kötelezettség végrehajtását.

Az Ákr. 133. § (2) bekezdése szerinti, az elrendelésnek a végrehajtást foganatosítóval történő közlése a fentiek alapján – miután ugyanarról a hatóságról, a jegyzőről van szó – szükségtelen.

A Ptk. 5:8 (4) bekezdése alapján *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.* Ha a jegyző határozatának megváltoztatása iránt per van folyamatban a **jegyzőnek szükséges megvizsgálnia,** hogy e jogszabályi rendelkezésből fakadóan **nincs-e akadálya a végrehajtás lefolytatásának,** azaz a határozat tartalmaz-e rendelkezést a hasznok, károk, költségek tekintetében. (A Ptk. fenti rendelkezésén a birtokháborítással okozott kárral összefüggő költséget kell érteni, ha a jegyző csak eljárási költség megállapításáról rendelkezett, az nem lehet akadálya a foganatosításnak.)

[Az eljárási költség és viselése]

Az eljárási költségek köre a birtokvédelmi eljárásban lényegesen szűkebb, mint az Ákr.-ben. Az Itv. rendelkezései alapján általános tételű eljárási illeték, azaz 3.000 Ft fizetendő az eljárás megindításához.

Az eljárási költségek viselése a kérelmező és az ellenérdekű fél között nem megosztható. A kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérő, a birtoksértést megállapító (tehát a kérelemnek akár csak részben helyt adó) határozat esetén a birtoksértő viseli az eljárási költségeket. A Korm. rendelet 25. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak esetén a birtoksértő ellenérdekű felet kell kötelezni a birtokvédelmi eljárásban felmerült eljárási költség megfizetésére. Ebben az esetben a kérelmező által megelőlegezett költségek – például a korábban megfizetett eljárási illeték – megfizetésére **közvetlenül a birtokvédelmet kérő jogosult részére történő megfizetésre kell kötelezni a birtoksértőt.**

A birtokvédelmi ügyekben eljáró hatóságok ezzel kapcsolatos joggyakorlata a tapasztalatok alapján eltérő volt. Egyes hatóságok a birtokvitát lezáró határozatukban kérelmező által megfizetett illeték visszatérítéséről, majd annak a birtoksértő fél általi és újbóli lerovásáról rendelkeztek, azonban – a Korm. rendelet szabályaival összhangban – a költségviselésre kötelezett közvetlenül annak részére kell teljesítsen, aki az adott költségre jogosult. Ha a kötelezett nem teljesíti a jegyző által hozott határozat eljárási költség megfizetésére vonatkozó rendelkezéseit, akkor azt az Ákr. alapján, végrehajtási eljárásban lehet érvényesíteni.

A Korm. rendelet szerint a birtokvédelmi eljárásban felmerült eljárási költségek megfizetésére vonatkozó döntés a határozat kötelező tartalmi eleme. A Ptk. szerinti költség az eredeti állapot helyreállításával összefüggő költség, tehát anyagi jogi jellegű, erre vonatkozóan kérelemre határozhat a jegyző. A Korm. rendelet által szabályozott költség ezzel szemben eljárási költség, erre vonatkozóan kérelem nélkül határoz a jegyző.

Az eljárás során szakértő kirendelése még a hasznok, károk, költségek megállapítása érdekében sem lehetséges. Ennek legfőbb oka, hogy a szakértő az ügyintézési határidőn belül szinte biztos, hogy nem tud eljárni (és a szakértő kirendelésével járó idő az ügyintézési határidőbe beleszámítana). Másfelől a szakértői költség viselésére a Korm. rendelet rendelkezései alapján nem kötelezhetőek a felek, ezért valószínűtlen, hogy a jegyző a saját költségére rendeljen ki szakértőt. A hasznok, károk, költségek mértékének megállapítása a jegyző felelőssége.

[A jegyző felelőssége]

A birtokvédelmi eljárás lefolytatása a jegyző felelőssége. A közrend, közbiztonság, illetve a magántulajdon védelme mint közérdeken alapuló kényszerítő indok is megkívánja, hogy a birtokvédelmi eljárások mielőbb – a gyorsaság és a hatékonyság szem előtt tartásával – befejeződjenek. Ezzel a célkitűzéssel ellentétes, ha a jegyző az előtte folyó birtokvédelmi eljárást határidőre nem folytatja le, ezért erre a Korm. rendelet jogkövetkezményként a jegyzővel szemben kezdeményezett fegyelmi eljárással, valamint költségátalány megfizetésére való kötelezéssel válaszol.

A közszolgálati jogviszonyból fakadó felelősségen túl, a birtokvédelmi eljárás lefolytatásának jogsértő elmulasztása, valamint annak a birtokvédelmi eljárás alapelveit súlyosan sértő gyakorlása is felvetheti egyéb (különösen kártérítési) felelősség kérdését. A Ptk. a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősségi szabályok keretei között (Ptk. 6:548. §) rögzíti a bírói gyakorlatban is követett kárfelelősségi elvet, amelynek egyik feltétele, hogy a kárt a közhatalom gyakorlásával vagy annak elmulasztásával okozzák. A kártérítés megállapításának további feltétele, hogy a kár rendes jogorvoslaton túl a közigazgatási perben sem volt elhárítható. Ez a feltétel a jegyző birtokvédelmi határozata vonatkozásában automatikusan megvalósul, hiszen a jegyző határozatának megváltoztatása iránt indított per nem közigazgatási per. A korábban említettek alapján megjegyzendő, hogy miután a jegyző az Alkotmánybíróság véleménye alapján is közigazgatási hatóságként jár el a birtokvédelmi (polgári ügyben), ezért felelősségére a hivatkozott Ptk.-beli szakasz alkalmazandó.

A Kúria polgári ügyben hozott Pfv.IV.20.593/2015/6. számú határozatában foglalkozott a felelősség kérdésével is. Ennek során azt vizsgálta, hogy az önkormányzat jegyzője a rá vonatkozó szabályokat a birtokvédelmi eljárások során

mennyiben sértette meg, azok kirívó, illetve súlyos jogsértésnek minősültek-e, és a felperes kára ezzel okozati összefüggésben keletkezett-e vagy sem. A következetes és egyértelmű bírói gyakorlat alapján, amennyiben az eljárt hatóságnak az adott ügyben a jogalkalmazási, jogértelmezési tevékenysége **nem kirívóan téves, a jogellenes és felróható magatartás nem állapítható meg.**

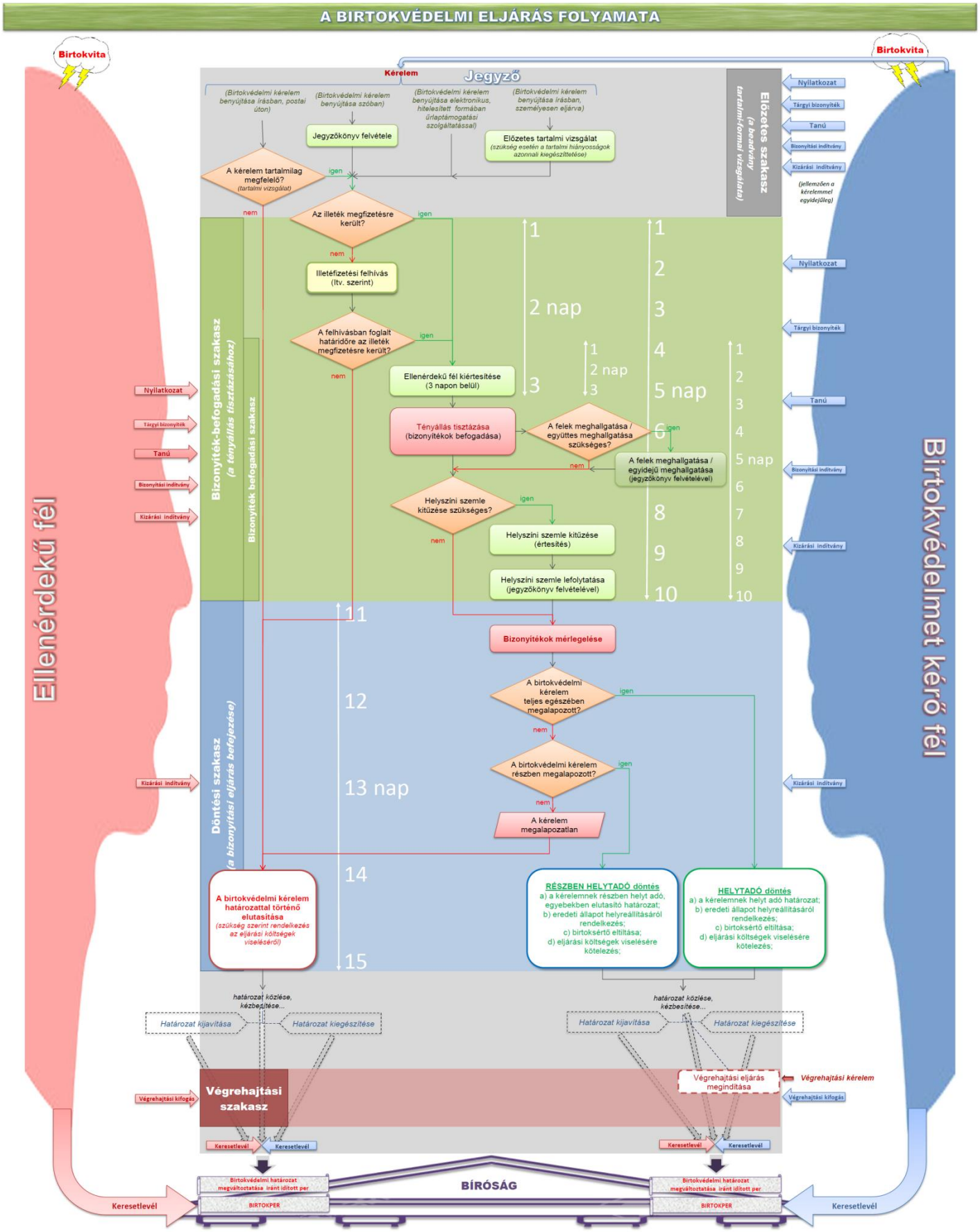
Az államigazgatási jogkörben okozott kártérítési követelés elbírálásánál egy másik ügyben (Pfv.III.20.772/2012/8.) ehhez hasonlóan mondta ki a Kúria, hogy a birtokvédelmi ügyben jogalkalmazóként eljáró jegyzőnél a jogellenes magatartás **csak akkor állapítható meg**, ha az adott eljárás során, a határozat meghozatalakor a jogalkalmazás és jogértelmezés körében a hatóság **kirívóan súlyos tévedést** követett el. Az ügyben a jegyző kártérítési felelőssége a fentiek szerint – kirívóan súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés a terhére nem szólt – nem volt megállapítható.

[Birtokvédelmi ügy „áttétele"]

A birtokvédelmi kérelem (bejelentés vagy panasz) jegyző általi, a bírósághoz történő áttételének nincs helye, mivel erre a jegyző hatáskörrel nem rendelkezik, az ellentétes a polgári perrendtartásra vonatkozó tételes jogi rendelkezéseivel. A jegyző hatósági pozícióban szerepel, és a fél jogállása nem illeti meg, ezáltal nem tartozik a perindításra jogosultak személyi körébe sem. Amennyiben a jegyző hatáskörének hiányát az egy éven túl megvalósuló birtokháborítás ténye zárja ki, akkor a jegyzőnek a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kérelmet elutasító határozatának indokolási részében a kérelmezőnek meg kell adnia a szükséges felvilágosítást arról, hogy ügyét mely hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság előtt érvényesítheti.

Az egy éven belül megvalósuló birtoksértés esetén, amennyiben a kérelmező nem az illetékes jegyzőhöz nyújtja be a birtokvédelmi kérelmet, a jegyző a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontjára alapított illetékességének hiányára alapozva utasítja el, azaz az áttételnek más hatósághoz sincs helye. Személyesen benyújtott kérelem esetén ajánlott, hogy a jegyző vagy a nevében eljáró ügyintéző még a kérelem benyújtását megelőzően tájékoztassa a birtokvédelmet kérőt arról, hogy – ha illetékességgel nem rendelkezik – mely jegyző jogosult eljárásra az ügyében.

{2. ábra: A birtokvédelmi eljárás folyamata}



b) A fővárosi és megyei Kormányhivatal szerepe a jegyző birtokvédelmi eljárásában

[Kizárás és kijelölés]

A jogállamiság egyik legfontosabb alaptétele a közigazgatás (és az eljáró hivatalnok személyes) semlegessége. A hivatalnok szigorúan képes elválasztani egymástól a hivatalát és a magánéletét, ezáltal hozzájárul ahhoz, hogy a joghoz kötöttség elve mentén a közigazgatás képessé váljon a jogszabályok jogalkotó akarata szerinti, minden külső befolyástól mentes megvalósításához. A pártatlanság tulajdonképpen a közérdekűség és az igazságosság egyik közvetett biztosítékának is tekinthető. A Korm. rendelet alapelvi szabályrendszere egyebek mellett a részrehajlás nélküli eljárás kívánalmát fogalmazza meg. A pártatlanság megvalósulását, illetve az azt akadályozó minden lehetséges forrás kiszűrését szolgálja a birtokvédelmi eljárásban is a kizárás jogintézménye. A kizárási okok részben individuális, egyes személyekkel szemben fennálló, részben pedig intézményes, azaz a hatósággal szemben fennálló okok. Az egyes – abszolút és relatív – kizárási okokat a Korm. rendelet 10. § (1)-(3) bekezdései, a kizárási eljárás szabályait pedig a (4)-(5) bekezdései határozzák meg.

Az alapeljárásban meghatározott kizárási okok felmerülése esetén a jegyző kizárásáról és másik jegyző kijelöléséről szóló döntés a fővárosi és megyei kormányhivatal hatáskörébe tartozik. A fővárosi és megyei kormányhivatal döntésének formája határozat, amely ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Az eljárás elhúzódását megakadályozó garanciális rendelkezés, hogy amennyiben az illetékes jegyző a birtokvédelmi eljárást az eljárási határidőn belül nem folytatja le (nem hoz határozatot), a fővárosi és megyei kormányhivatal másik jegyzőt jelöl ki a birtokvédelmi eljárás lefolytatására, és ezzel egyidejűleg fegyelmi eljárást kezdeményez a mulasztó jegyző ellen a polgármesternél. Az eljárás le nem folytatásáról elsősorban a birtokvédelmet kérő fél bejelentése alapján szerezhet tudomást a fővárosi és megyei kormányhivatal. Természetesen egy ilyen jellegű tudomásszerzés esetén elengedhetetlen tájékoztatást kérni az illetékes jegyzőtől az eljárás állásáról – amennyiben szükséges – az eljárás iratainak bekérésével.

[Abszolút és relatív kizárási okok]

A Korm. rendelet 10. §-ában rögzített okok egyrészt az ügyhöz kapcsolódóan, másrészt a birtokvédelemben érdekelt felek viszonylatában értelmezhetők azáltal, hogy a jegyzőnek valamilyen speciális személyes, anyagi vagy egyéb érdeke fűződik-e a birtokvita eldöntéséhez. Ez az érdek pozitív és negatív is lehet, amely a birtokvitában érintett ellenérdekű felek szemszögéből szükségképpen kedvező vagy kedvezőtlen. A hatósági eljárások hagyományaira támaszkodva abszolút és relatív kizárási okokat különböztethetünk meg. Az elhatárolás alapja, hogy az abszolút kizárási okoknál nincs szükség mérlegelésre ahhoz, hogy a pártatlanság követelménye – vagy akár annak látszata – sérül-e a kizárási ok fennállása

következtében. A relatív kizárási ok annak mérlegelését teszi szükségessé, hogy ténylegesen fennáll-e olyan helyzet, tény vagy körülmény, amely miatt a jegyzőtől az ügy tárgyilagos megítélése nem várható el.

Az abszolút kizárási ok egyik alapvetése, hogy a birtokvédelmi eljárásban a jegyző nem vehet részt abban az esetben, ha a birtokvita jogát vagy jogos érdekét közvetlenül érinti. Ez a megállapítás különösebb magyarázatra nem szorul, az adott ügy egyedi vonatkozása és a hatáskör gyakorlását jelentő jegyzői pozíció egymáshoz való viszonya vonja maga után a közérdek által megkívánt tilalmat.

Egyéb eljárásjogi pozíció (például tanú, szakértő, képviselő stb.) kizárási okként történő normatív szabályozása – a birtokvédelmi eljárás jellegzetességeire tekintettel – szükségtelen. Ugyanakkor a jegyzőnek az önkormányzattal, polgármesterrel, képviselő-testülettel fennálló speciális jogviszonyát alapul véve a Korm. rendelet abszolút kizárási okként rögzíti, hogy az önkormányzat, polgármester, képviselő-testület vagy annak szervének érintettsége esetén a jegyző az ügyben nem járhat el.

A relatív kizárási ok az elfogultságot jelenti. Az ügy tárgyilagos megítélésére való képesség követelménye biztosítja, hogy ne legyen olyan érdek, amely befolyásolhatná az ügy, a birtokvita eldöntését. A Korm. rendelet 10. § (3) bekezdésében szabályozott relatív kizárási ok kisegítő szabályként alkalmazandó akkor, amikor az (1)-(2) bekezdésben meghatározott feltételek nem teljesülnek.

A birtokvédelmi eljárásban érintett feleket sokszor érzékenyen érintő birtokvita természetére tekintettel az elfogultságnak még a látszatát is el kell kerülni, ennek érdekében minden esetben a fennálló körülmények alapos vizsgálata válik szükségessé. Kiemelendő, hogy önmagában annak állítása, hogy az ügy elintézésében részt vevő személy valamilyen tulajdonsággal (pozícióval) rendelkezik, nem elegendő az elfogultság megalapozásához, ezért további, speciális körülményeket szükséges felhozni az elfogultság megállapításához. Így például önmagában a szomszédi minőség nem alapozza meg az elfogultságot, ha nincsen olyan érzelmi vagy gazdasági viszony az eljáró jegyző és az érintett felek vagy az ügy tárgya között, amely azt megalapozná.

A legjellemzőbb okok, amelyek az elfogultságot megalapozhatják, a hozzátartozói, baráti viszonyok, negatív oldalról a perben állás, tartós haragos viszony. Önmagában például az, hogy a jegyző korábban, másik hatósági vagy éppen birtokvédelmi ügyben a fél számára kedvezőtlenül döntött, nem alapozza meg az elfogultságát. A fenti példához hasonlóan, a fél által megjelölt „a hivatal és/vagy a jegyző hozzáállása miatti megrendült bizalom” még nem alapoz meg kizárási okot, mivel konkrét okot vagy indokot nem jelöl meg.

A kizárási okkal, vagy indítvánnyal összefüggésben a jegyzőnek, az eljárásában addig keletkezett iratanyag felterjesztésével – a kizárási indítványt is beleértve – egyidejűleg nyilatkoznia kell a kizárási okkal kapcsolatos álláspontjáról. A kizárási okkal kapcsolatos jegyzői álláspont a fővárosi és megyei kormányhivatal döntésének megalapozását szolgálja, így relatív kizárási ok esetén a jegyzői álláspont hiányában, vagy annak nem kellő részletességgel történő kifejtése esetén az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal nem dönthet a jegyző kizárásáról és ezzel egyidejűleg más jegyző kijelöléséről, hanem a tényállás tisztázása érdekében a jegyzőtől további adatot, információt kell kérnie.

A kizárási indítvány elbírálása során az indítvány előterjesztési időpontja is jogi relevanciával bír. Amennyiben a birtokvédelmet kérő az általa előterjesztett kérelemben – a rendelkezésére álló információ és tényállás változatlansága ellenére – nem jelöl meg kizárási okot, csak napokkal később – miután nyilvánvalóvá válik számára, hogy a hatóság nem feltétlenül hoz számára kedvező döntést –, a kérelmező által megjelölt relatív kizárási ok fokozott vizsgálatra szorul. A kizárási indítványt az eljárásban érdekelt egyik fél sem használhatja – önkényesen és rosszhiszeműen – az eljárás elhúzására. Szakszerűtlen a jegyzői eljárás, amennyiben a hozzá beérkező birtokvédelmi kérelem tárgyában – az abban megjelölt abszolút kizárási ok ellenére – csak napokkal később kezdeményezi más hatóság kijelölését. Mivel az abszolút kizárási ok már a kérelem beadásának pillanatában fennáll, az ügy iratait a következő munkanapon fel kell terjesztenie az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalnak. Relatív kizárási ok esetén a felterjesztésre előírt határidő tekintetében a kizárási okról való tudomásszerzés időpontja az irányadó.

Fontos megjegyezni, hogy a birtokvédelmi eljárásban részt vevő ügyintéző nem rendelkezik önálló hatáskörrel, tehát ha az ügyintéző nem képes az ügyet tárgyilagosan megítélni, azt jeleznie kell a jegyzőnek, aki kijelölhet más ügyintézőt az eljárás folytatására vagy az ügyet saját magához vonhatja, illetőleg megállapíthatja, hogy az önmagával szemben fennálló kizárási ok miatt ő sem járhat el. Ezen eljárás nem tételes jogi normán, hanem az alapelvek között megjelenő törvény előtti egyenlőség és esélyegyenlőség biztosításának követelményén alapul, megfogalmazása a szervezetre és a működésre vonatkozó előírások segítségével lehetséges.

[A kijelölésre irányuló eljárás]

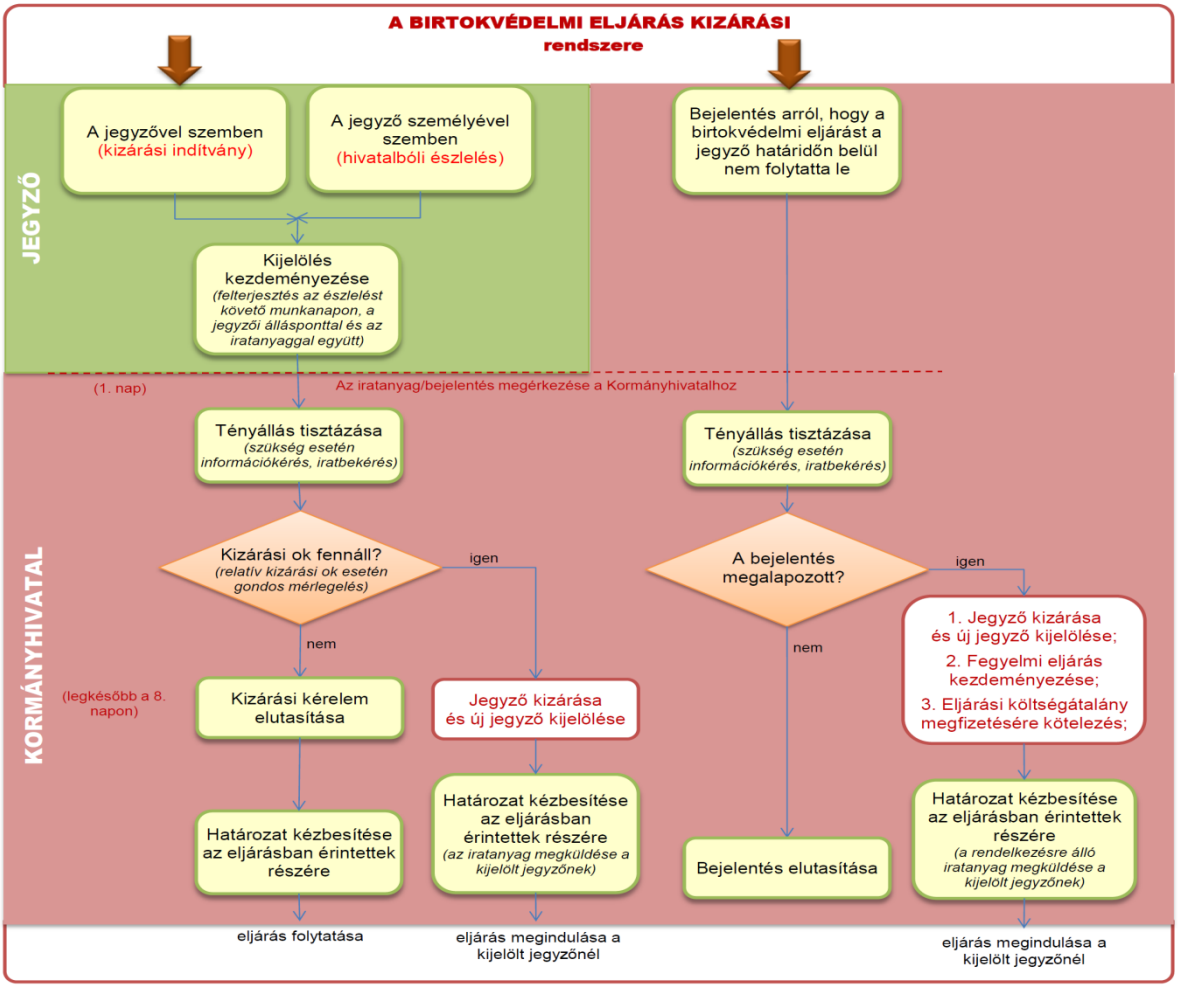
Abban az esetben, ha az ügyben eljáró jegyző önmagával szemben fennálló kizárási okról szerez tudomást, a Korm. rendelet 10. § (4) bekezdésében meghatározott módon kizárási kérelmét – az ügy iratai mellett – felterjeszti az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal részére. Amennyiben a jegyző a kizárási kérelmet az ügy

iratai nélkül terjeszti fel, a fővárosi és megyei kormányhivatalnak fel kell szólítania a jegyzőt az iratok megküldésére.

Kijelölés esetén a kijelölt jegyző vonatkozásában a kijelölésről szóló határozat átvételét követő napon kezdődik az eljárási határidő. Ezzel kapcsolatban a kijelölésről döntő fővárosi és megyei kormányhivatalnak fokozott felelőssége van abban, hogy a kijelölő határozatot csak az ügy irataival együtt küldje meg. Abban az esetben, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jelzés alapján (például a jegyző nem járt el a birtokvédelmi kérelem alapján, nem folytatta le az eljárást) dönt a kijelölésről, a fővárosi és megyei kormányhivatalnak hivatalból kell gondoskodnia az ügy iratainak beszerzéséről, rövid határidővel.

A fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyző mulasztása esetén kijelölő határozatával – amellett, hogy fegyelmi eljárást kezdeményez – kötelezi a birtokvédelmi eljárás lefolytatására eredetileg illetékes – mulasztó – jegyzőt, hogy a kijelölt jegyző részére a birtokvédelmi határozat meghozatalát követő harminc napon belül tízezer forint összegű eljárási költségátalányt fizessen meg.

{3. ábra: A birtokvédelmi eljárás kizárási rendszere}



[Végrehajtás]

A birtokvédelmi határozatban foglalt kötelezettség végrehajtására irányuló eljárás határozottan elkülönül az alapeljárástól azzal, hogy a végrehajtási eljárásra vonatkozó szabályok tekintetében a Korm. rendelet az Ákr. rendelkezéseit hívja segítségül. Ennek oka, hogy a birtokvita alapjául szolgáló polgári jogi jogviszony alapvetően mellérendelt szerkezetű, a felek birtokvitája mellett a jegyző polgári jogi jellegű, és nem hatósági pozícióban van. A végrehajtási eljárásban a jogviszony struktúrája viszont megváltozik, a jegyző a saját határozatának kikényszerítését a birtoksértő féllel szemben viszi véghez. E jogviszony más típusú eljárási szabályozást tesz lehetővé, és ehelyütt a jegyző hatósági jellege kerül előtérbe.

A birtokvédelmi határozat végrehajtását, továbbá ha a bíróság a határozat megváltoztatása iránt indított perben a keresetet elutasítja, a hasznok, károk, költségek kivételével a határozatban foglaltak végrehajtását a jegyző foganatosítja. A végrehajtási eljárásban a másodfokú és felügyeleti szerv a fővárosi és megyei kormányhivatal, amely – szükség szerint – az Ákr. szabályai szerint jár el.

c) Kapcsolat a bíróság eljárásával

[A jegyző határozatának megváltoztatása iránti per]

A jegyző birtokvédelmi határozata meghozatalát követően az ellenérdekű féllel szemben kezdeményezett perben a bíróság nem a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti jogszerűségi felülvizsgálatot végez, hanem a jegyző határozata megváltoztatásának szükségességét vizsgálja. Ha ennek során az eljárására vonatkozó eltérő szabályokra is figyelemmel a jegyzőtől eltérően dönt, azt a Ptk. 5:8. § (3) bekezdése szerint a határozatot sérelmesnek tartó fél által előterjeszthető kereseti kérelem tartalmának megfelelően megváltoztatja. A Ptk. ezen rendelkezése meghatározza a per jellegét is. Nem közigazgatási perről van szó, a közigazgatási szerv félként nem szerepel az eljárásban. A per a polgári jogviszony alanyai, a birtoklásban háborított és a birtokháborítást elkövető személy között folyik, a kereseti kérelem tárgya pedig a jegyző határozatának megváltoztatása, a birtoklás kérdésének eltérő rendezése. Az eljárás sajátossága, hogy a felperesi pozíció nem feltétlenül esik egybe az anyagi jogi igény érvényesítőjével, hanem attól függ, hogy melyik fél kezdeményezi a jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatását.

[A keresetindításra nyitva álló határidő jellege]

A 4/2003. PJE. határozat hosszan elemzi az anyagi jogi és az eljárásjogi határidő jellegét, amely a birtokvédelmi határozat megváltoztatása iránt benyújtott keresetre vonatkozóan is mérvadó. Eszerint ha valamely (polgári) alanyi jog – azáltal, hogy

megsértik vagy vitatják – az igény állapotába kerül, azt a bíróság előtt lehet érvényesíteni. A birtokvédelemi eljárás esetében az igényérvényesítés alapja az, hogy a birtokvédelmet kérő fél a birtokához fűződő jogának megsértését állítja, majd a posszesszórius eljárás keretei között a jegyző birtokvédelem tárgyában hozott érdemi határozatát sérelmesnek tartó fél (felperes) annak megváltoztatása iránt a bírósághoz fordul.

Az igényérvényesítés eszköze a kereset, amelynek megindítására jogszabály határidőt állapít meg. A **jegyző határozatának bíróság előtti megtámadására biztosított határidő anyagi jogi jellegű**.

A birtokvédelemmel összefüggésben tehát a jegyző határozatát sérelmesnek tartó félnek (felperesnek) a keresetlevelet ennek megfelelően olyan időben kell benyújtania az eljárt jegyzőhöz, vagy a peres eljárásra illetékes bírósághoz, hogy az a tizenöt napos határidő utolsó napján, hivatali időben még beérkezzen. A határidő anyagi jogi jellegén ugyanakkor nem változtat az a tény, hogy annak elmulasztása esetén igazolásnak van helye.

[A keresetlevél benyújtása]

A polgári perrendtartás szabályai alapján a keresetlevelet a birtokvédelmi határozatot hozó jegyzőnél kell előterjeszteni. A keresetlevél jegyzőnél történő benyújtását az indokolja, hogy a birtokvédelmi határozat megalapozottságának vizsgálatakor a bíróságnak a jegyzői eljárás teljes iratanyagára szüksége van, amelyet a jegyző a keresetlevéllel együtt, nyolc napon belül terjeszt elő. A jegyző a hozzá elkésetten benyújtott keresetlevelet továbbra sem utasíthatja el, ezért azt a per vitelére illetékes járásbírósághoz kell felterjesztenie, amely dönt a keresetlevél visszautasításáról.

A jegyzőnél történő keresetlevél benyújtásának főszabályát azonban áttöri a Pp., mivel lehetővé teszi a keresetlevelet benyújtó fél számára a kereseti kérelem bíróságon történő közvetlen előterjesztését is. A jegyzőnek ebben az esetben is nyolc nap áll rendelkezésére a bíróság megkeresésétől számítva, hogy a teljes iratanyagot felterjessze.

[A jegyző határozatában foglalt kötelezettség végrehajtásának felfüggesztése]

A gyakorlatban jelentős szerepe van a Pp. 567. §-a szerinti, a jegyző által hozott határozat végrehajtásának bíróság általi felfüggesztésének. A jegyzői határozat megváltoztatása iránt benyújtott keresetben a birtokvédelmi határozat végrehajtásának felfüggesztését lehet kérni, amelyről a bíróság soron kívül határoz, szükség esetén a feleket is meghallgatja. Ha a bíróság elrendeli a végrehajtás felfüggesztését, a végzést haladéktalanul megküldi a jegyzőnek.

[Elektronikus kapcsolattartás]

A Pp. elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó rendelkezése alapján 2016. július 1-jétől a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél.

A 2018. január 1-jén hatályba lépett Pp. kimondja, hogy a perben – a jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatása miatt indult pert is beleértve – az elektronikus kapcsolattartásra nem köteles fél vagy a jogi képviselőnek nem minősülő képviselője a keresetlevelet, illetve minden egyéb beadványt vagy mellékletet, valamint okiratot választása szerint elektronikus úton is benyújthatja (Pp. 605. §-a). Az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett fél azonban továbbra is csak elektronikus úton teheti meg mindezen perbeli cselekményt.

A birtokvédelmi eljárásban tehát a jegyzőnek – aki az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény értelmében hatóságként szintén elektronikus ügyintézésre kötelezett – a Pp. alapján biztosítania kell a felek számára a keresetlevél elektronikus fogadásának lehetőségét, amely az elektronikus ügyintézésre kötelezett személyi kör esetében csak ezen a csatornán keresztül érkezhet a hatósághoz.

A Pp. általános és különös része együtt szabályozza a jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatása iránti per kezdeményezése esetén a keresetlevél tartalmára vonatkozó kötelező elemeket (Pp. 170. §, 566. § (1) bekezdés). Mivel a Pp. a keresetlevél tartalmára vonatkozóan a korábbi szabályozáshoz képest kiegészült, ezért célszerű a jegyzőknek felülvizsgálniuk az űrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatásuk részeként alkalmazott űrlapot („jegyzői P26-os űrlap”), amennyiben pedig az űrlap nem tartalmaz valamennyi kötelezően előírt tartalmi elemet, úgy intézkedniük annak kiegészítéséről, módosításáról.

Az Pp. alapján mind az elektronikus úton, mind a papíralapon hozzá érkező keresetlevél esetén a jegyzőnek intézkednie kell a birtokvédelmi határozata alapját képező iratanyag teljes digitalizálásáról – beleértve a papír alapú keresetlevelet is –, és azokat csak digitalizált formában („bírósági P26-os és P28-as űrlapon”) terjesztheti fel a székhelye szerint illetékes járásbírósághoz.

II. BIRTOKVITA A GYAKORLATBAN

1) MINDEN BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS SORÁN VIZSGÁLANDÓ ANYAGI JOGI KÉRDÉSEK

A birtokvédelmi eljárások rendkívüli módon különbözhetnek egymástól. A Ptk.-ban lefektetett szabályok azonban olyan közös felületet teremtenek, amelyek alapján egyértelmű a birtokvédelmi eljárásban a tényállás tisztázásának általános kerete. Ezen keretet három olyan kérdés vizsgálata adja meg, amelynek minden birtokvédelmi ügyben meg kell jelennie.

Az első kérdés az, hogy birtokos-e a birtokvédelmet kérő. A második, hogy meghatározható személy vagy személyek okoztak-e birtoktól megfosztást vagy birtoklásban háborítást. A harmadik pedig a megfosztás vagy háborítás jogalapja, illetve annak eltűrésére való kötelezettség fennállása.

2) A NYILVÁNVALÓSÁG ÉS A TŰRÉSI KÖTELEZETTSÉG KÉRDÉSE

A Ptk. 5:8. § (2) bekezdése szerint 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 fenti rendelkezéssel a Ptk. áttöri azt az alapelvet, hogy a jegyző ténykérdésben dönt, hiszen bizonyos esetekben – nyilvánvaló helyzetekben – mégis figyelembe veszi azt, hogy a birtokvédelmet kérő jogosult-e birtoklásra (ezzel együtt birtokvédelemre), vagy tűrési kötelezettsége áll-e fenn (amely szintén jogkérdés).

Miután ez a kitétel látszólag meglehetősen tág teret ad a jegyzőnek a döntése során történő mérlegelésre, szükséges kijelenteni, hogy a jegyző döntésénél kizárólag az **első pillanatban fizikailag észlelhető vagy jogilag számára is egyértelmű tényeket** értékelhet úgy, hogy azok megfeleljenek a „nyilvánvalóan nem jogosult" vagy a „nyilvánvalóan tűrni köteles" meghatározások kritériumainak.

[„A nyilvánvalóan nem jogosult" meghatározása a gyakorlatban]

Ennek megfelelően például, amennyiben egy illegális lakásfoglaló a vele szemben a jegyző előtt indított birtokvédelmi eljárás során teljes mértékben elismeri, hogy neki nincsen jogosultsága a lakás birtoklására és használatára, ezzel szemben más – szociális, anyagi – indokokra hivatkozik az ottlakás alátámasztása érdekében, a jogosultság hiánya az ellenérdekű fél nyilatkozata mint bizonyíték alapján nyilvánvaló. Ebben az esetben, annak ellenére, hogy akár huzamosabb idő óta ő birtokolta az ingatlant, a kérelemnek – vele szemben – helyt kell adni.

Ezzel szemben vannak nyilvánvalónak tűnő esetek, amelyek során mégsem lehetséges nyilvánvalóságra hivatkozni. Ha például a bérleti szerződést felmondó bérbeadó arra hivatkozik, hogy a jogszerű rendes felmondás felmondási ideje leteltét követően zárta le önhatalommal a bérleményt, és ehhez be is mutat hiteles, a bérlő nyilatkozatait is tartalmazó dokumentumokat, ellenben a bérlemény lezárása miatt birtokvédelmet kérő bérlő a felmondási idő helyes megállapítását, számolását – a dokumentumok ellenére – vitatja, a jegyző jogszerűen akkor jár el, ha hatáskörének hiányára hivatkozva elutasítja a kérelmet. Olyan kérdések, amelyek a szerződéskötés és a felmondás jogszerűségével függnek össze, akkor sem lehetnek a jegyző számára nyilvánvalóak, ha – például – csak határidők és napok számolásától függ a döntés.

[Tűrési kötelezettség a szomszédjog és a birtokvédelem együttes alkalmazásakor]

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.597/2010. számú ügyében a kérelmező egy társasház földszinti üzlethelyiségen az üzemeltető által létesített nagy teljesítményű klímaberendezés felszerelése, és az azzal összefüggésben keletkezett zajhatás miatt fordult birtokvédelmi kérelemmel a jegyzőhöz. A jegyző a birtokvédelmi kérelemnek helyt adva kötelezte az üzemeltetőt a klímaberendezés kültéri egysége által előidézett zavarás megszüntetésére, ezzel egyidejűleg a birtoksértő magatartástól eltiltotta.

Az elsőfokú bíróság a jegyző határozatát megváltoztatva a birtokvédelmi kérelmet elutasította, az általa feltárt tényállás szerint a szóban forgó terület zajos, magas háttérzajjal rendelkezett, melynek következtében a kültéri egység üzemelése napközben alig volt elhatárolható más háttérzajoktól. A másodfokú bíróság szerint az üzlethelyiség tulajdonos üzemeltetője már önmagában azzal birtokháborítást követett el, hogy a berendezést a közös tulajdonban álló épületrészen, közgyűlési határozat hiányában, a lakóközösség engedélye nélkül helyezte el.

A Kúria az ügyben rávilágított arra, hogy a jogvita **a szomszédjogi szabályok és a birtokvédelem szabályainak együttes alkalmazásával** bírálható el. Amennyiben megállapítható, hogy a birtokvédelmet kérő alperest szükségtelenül zavarja a légkondicionáló berendezés működése, úgy joggal kérheti a zavaró állapot megszüntetését. **Önmagában az érvényes hatósági engedély** (az klímaberendezés tervezett helye egyebekben az építésügyi hatóság által jóváhagyott tervdokumentáción szerepelt) **nem zárja ki a jogellenes joggyakorlás megállapítását**.

A fenti ügyben is felmerülő lényeges megállapítás tehát egyfelől az, hogy szomszédjogi alapú birtokvédelmi ügyekben a **szükségtelen zavarás és a tűrési kötelezettség** szoros összefüggésben áll egymással. Ha a zavarás nem minősíthető szükségtelennek, a Ptk. 5:8. § (2) bekezdése szerinti tűrési kötelezettség fennáll.

A másik fontos megállapítás, hogy a birtokháborítás megállapítása **teljesen független** attól, hogy egyes engedéllyel vagy bejelentés alapján végezhető tevékenységek végzése jogszerű-e vagy sem; a birtokháborítás megállapítása érdekében kizárólag a birtoktól jogalap nélkül történő megfosztást vagy birtoklásban jogalap nélküli háborítást lehet vizsgálni.

[A tűrési kötelezettség és a szükségszerű zavarás]

A szükségszerű zavarással összefüggésben a Legfelsőbb Bíróság a BH2002.179. eseti döntésében azt mondta ki, hogy vállalkozói tevékenységgel járó zajhatás elleni birtokvédelem módját a **szembenálló érdekek összevetésének eredménye** szabja meg; az érdekegyensúly helyes megteremtésével érhető el a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése.

Az alapul szolgáló birtokvédelmi perben érintett felek családi házas övezetben egymás telekszomszédai voltak, az alperes az ingatlanán italkereskedést üzemeltetett, amelynek során nagy mennyiségű rekeszes italárut tárolt illetve mozgatott, és e tevékenység által keltett zaj meghaladta a hatályos miniszteri rendeletben meghatározott határértéket (50 dB). A felperes az alperes nagykereskedelmi tevékenység gyakorlásának végzésétől való eltiltását kérte. Az elsőfokú bíróság az ingatlanon folytatott italkereskedelem megszüntetésére, míg a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatva az áruk mozgatásától tiltotta el az alperest (a munkanaponként 6-9 óra közötti időszakot kivéve).

A perben eljárt bíróságok, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapították meg, hogy az alperes tevékenységének zaja meghaladja az engedélyezett határértéket, tehát a birtoksértés megvalósult. *(A zajhatárérték és a birtoksértés összefüggéséről a későbbiek folyamán még szó lesz.)* A Legfelsőbb Bíróság szerint a másodfokú bíróság okfejtése helytálló volt a tekintetben, hogy a birtokvédelem módját **a szembenálló érdekek összevetésének eredménye szabja meg**: az érdekegyensúly helyes megteremtésével érhető el a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése, amelyet már a szomszéd tűrni tartozik. A Legfelsőbb Bíróság szerint az ügyben a másodfokú bíróság helyesen mérlegelte a felek érdekeit, az alperes tevékenységének ítélete szerinti korlátozásával az érdekegyensúly megvalósul, egyik felet sem éri méltánytalan hátrány.

Fenti ügy a jegyző eljárásra vonatkoztatva is iránymutatással szolgálhat a szükségtelen zavarás szomszédjogi kategóriájának meghatározásában. A kapcsolódás a Ptk.-ból az alábbiak szerint vezethető le.

Vizsgálatra szorul, hogy a birtokos tűrni köteles-e a zavarást (Ptk. 5:8. § (2) bekezdése). A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná

(Ptk. 5:23. §). Bár a Ptk. explicit módon ezt nem mondja ki, de a szomszéd az olyan zavarástól nem köteles tartózkodni, amely nem szükségtelen. (A „szükséges zavarás" fogalmának meghatározása tekintetében nincs objektív mérce.) Ha pedig nem köteles erre, akkor a birtokvédelmi szabályokra ez olyan hatással van, hogy a birtokháborítást elszenvedő félnek tűrési kötelezettsége keletkezik. A tűrési kötelezettség természetesen nem kizárólag szomszédjogi vitákból, hanem bármilyen más jogszabályi vagy szerződési kötelezettségből származhat.

Megjegyzendő, hogy a tűrési kötelezettség tételes kimondása a Ptk. 5:5. § (1) bekezdésében meghatározott „jogalap nélküli" megfosztás vagy háborítás kifejezésből következik, azzal nagyjából egyenértékű a fenti logika szerint.

[A környezetvédelmi törvény kiegészítő szabálya]

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 110. § (6a) bekezdése 2015. augusztus 1-jétől tartalmaz közvetlenül birtokvédelemre vonatkozó kiegészítő szabályt az ott meghatározott kiemelkedő jelentőségű rendezvény vagy esemény zajkibocsátása esetére.

Eszerint nem minősül birtoklásban történő jogalap nélküli háborításnak, illetőleg mások, különösen a szomszédok szükségtelen zavarásának vagy jogaik gyakorlása veszélyeztetésének a jelentős tömeget mozgató, nemzetgazdasági, turisztikai, kulturális, szabadidős vagy sport szempontból kiemelkedő jelentőségű rendezvény vagy esemény zajkibocsátása, ha a jogszabályban, illetőleg az arra vonatkozó hatósági engedélyben meghatározott zajkibocsátási határértéket nem lépi túl.

Az Alkotmánybíróság a 3114/2016. (VI. 10.) AB határozatában – egy másik jogszabály alaptörvény-ellenessége megállapításának kapcsán – megállapította, hogy a fenti szabály valójában a Ptk. birtokvédelmi rendelkezéseihez képest különös, azok érvényesülését kizáró szabály, hiszen a birtokvédelem a Ptk. 5:5. § (1) bekezdése szerinti főszabálya alól kiveszi a Kvt. szerinti feltételeknek megfelelő eseményt, ha a jogszabályi, illetve engedélybeli határértékeket a rendezvény során nem lépték át. Az Alkotmánybíróság arról is említést tesz, hogy a Kvt. 110. § (6a) bekezdése – amelynek megsemmisítését nem, csak a támadott jogszabályokkal történő együttértelmezését kérte az ügy indítványozója – a jogszerű zajkibocsátási tevékenységet egyben birtokvédelmi és szomszédvédelmi szempontból is jogszerűvé nyilvánítja, a másik oldalról tehát a jogalkotói mérlegelés körében a tilos önhatalom, illetve a szomszédjogi zavarás fogalmából mint anyagi jogalapból kiveszi a jogszerű, határértékeken belüli zajkibocsátó magatartást.

Az Alkotmánybíróság megállapítása a jogszabályhellyel kapcsolatosan, hogy a birtokvédelem, illetve szomszédvédelem főszabálya alóli kivétel meghatározása jogalkotási hatáskör, ami önálló alkotmányossági vizsgálat alá eshet, jelen esetben

azonban a Kvt. 110. § (6a) bekezdése a vizsgálat értelmezési kerete, nem pedig annak közvetlen tárgya.

Az Alkotmánybíróság véleménye mellett megállapítható, hogy a jogszabályhely a jegyző mérlegelési lehetőségét szűkíti a tűrési kötelezettség megállapítása körében, valamint a birtoklás megzavarásának – bár a jegyző által megítélendő, de – szubjektív mércéjét, a hanghatás zavaró jellegét objektív feltételhez, zajkibocsátási határértékhez köti.

3) EGYES TIPIKUS BIRTOKVÉDELMI HELYZETEK

a) Állattartási ügyek

Az állattartással összefüggő birtokviták a birtokvédelmi ügyek egyik jelentős, tipikus csoportját képezik, amely tárgykört érintően az Alkotmánybíróság több ügyben foglalkozott az önkormányzati rendeletek állattartást szabályozó alkotmányossági vizsgálatával és annak birtokvédelmi vonatkozásával.

Az Alkotmánybíróság – többek között – a 27/2004. (VII. 7.) AB határozatában kimondta, hogy az állattartással kapcsolatban – ha az állat zajos, vagy más okból zavarja mások, így különösen a szomszédok birtoklását – a birtokvédelemmel kapcsolatos jegyzői eljárásra kerülhet sor a birtoklásban való zavarástól számított egy éven belül, melynek keretében kérhető a zavarás megszüntetése, illetve az eredeti állapot helyreállítása.

[Haszonállatok tartása]

A haszonállatok tartásának szabályait a magasabb rendű jogszabályok mellett korábban az önkormányzatok állattartási rendeletei szabályozták, igazodva a helyi viszonyokhoz. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény (továbbiakban: Éltv.) 2012. október 1-jén hatályba lépett 6. § (6) bekezdése szerint a mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Tekintettel arra, hogy Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért a haszonállatok tartását korlátozó, tiltó rendelkezéseket az önkormányzatok képviselő-testületeinek hatályon kívül kellett helyezniük. Az Éltv. említett szakasza alapján önkormányzati rendelet sem a tartás körülményére, sem az egyedszámára vonatkozóan nem korlátozhatja mezőgazdasági haszonállatok tartását.

Bár egyes önkormányzatok azóta is különböző módon próbálják érvényesíteni azon törekvéseiket, hogy helyben, a helyi viszonyok ismeretében ők határozhassák meg, milyen módon, milyen körülmények között, mennyi állatot lehessen tartani, az Éltv.

idézett rendelkezése a birtokvédelmi eljárás irányába terelt jelentős számú lakossági panaszt.

A mezőgazdasági haszonállat fogalmát a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet definiálja. Bár e meghatározás csak a rendelet alkalmazására vonatkozik, alapul szolgálhat más eljárásban történő eljáráshoz is.

Mindenképpen kiemelendő, hogy a mezőgazdasági haszonállat tartása önmagában nem birtoksértő. Az állattartás a környék lakói (elsősorban a szomszédok) nyugalmának (legfőképpen zaj, bűz vagy hanghatással) zavarása, testi épségének, egészségének veszélyeztetése azonban megvalósíthat birtokháborítást.

[Kedvtelésből tartott állatok]

A kedvtelésből tartott állatok fogalmát a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja határozza meg. Kedvtelésből tartott állatok esetén az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény ad felhatalmazást az önkormányzat képviselő-testületének, hogy az általa közvetlenül igazgatott terület tekintetében a kedvtelésből tartott állatok tartásának szabályait rendeletben határozza meg. Kedvtelésből tartott állatok tartására vonatkozó előírással azonban nemcsak jogszabályban, hanem polgári jogi jogviszonyok körében is találkozhatunk. Tipikus példa, amikor a társasház közgyűlése – a társasházi törvény adta lehetőséggel élve – a társasház házirendjében a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályok körében korlátozza vagy kizárja az állattartást a lakóépületben. Az ehhez hasonló, csak a felek viszonylatában értelmezhető magánjogi szabályok hatósági úton nem kényszeríthetők ki, ahogyan az állattartást szabályozó házirendek egyes pontjai is ellentétesek lehetnek az állatok védelmét vagy tartását szabályozó jogszabályokkal, így azok érvényesíthetősége kétséges.

[A tűrési kötelezettség állattartással kapcsolatos ügyekben]

Akár mezőgazdasági haszonállat tartásáról, akár kedvtelésből tartott állatról van szó, állattartással összefüggő birtokvédelmi ügyben minden esetben szükséges megvizsgálni, hogy nincs-e helye – akár saját állatvédelmi hatósági jogkörben, akár más hatóságnál kezdeményezett – hatósági eljárás lefolytatásának. Amennyiben birtokvédelmi eljárás lefolytatására kerül sor, az állattartás miatt indult birtokháborítás során azt kell vizsgálni, hogy az **adott környezet jellegére is tekintettel** megvalósul-e olyan magatartás, amely az összes számba jövő érdek figyelembevételével birtokháborító és környezetet sértő magatartásnak minősíthető. A bírói gyakorlat alapján ebből a szempontból jelentősége van annak is, ha a birtokháborítást panaszló fél olyan környezetbe ment lakni, amelyben – éppen a

környezet jellegére figyelemmel – az állattartás nem tilos. **Egyes személyek fokozott érzékenysége** nem járhat azzal a következménnyel, hogy a szomszéd az államigazgatási hatóság által engedélyezett és ellenőrzött állattartói tevékenység megszüntetésére kényszerüljön (BH1982.91.).

A fenti megállapítás mellett a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint általánosan elfogadott, hogy olyan kertes, családi házakkal beépített környezetben, ahol az állattartás megengedett és szokásos, a tyúktartás önmagában nem kifogásolható. Az állattartás azonban nem lehet olyan mértékű, hogy azzal a szomszédos ingatlan tulajdonosait szükségtelenül zavarja.

[A kötelezés korlátai az állat érdekében]

Az állatvédelem és a birtokvédelem közötti területet határozta meg a Kúria akkor, amikor kimondta, hogy a kedvtelésből tartott állatot úgy kell tartani, hogy az lehetővé tegye annak természetes viselkedését, ugyanakkor a környező lakóközösség kialakult élet- és szokásrendjét tartósan és szükségtelenül ne zavarja (BH2012. 260.). Ennek megfelelően nem elfogadható az az esetenként alkalmazott megoldás kutyaugatás vonatkozásában, hogy a zavaró hatás megakadályozása érdekében ún. ugatásgátló nyakörv használatára kötelezi a jegyző az ebtartót.

A jegyzőnek az állattartással kapcsolatos birtokvédelmi ügyben hozott határozata kötelezést előíró rendelkezése egyéb – különösen állatvédelmi – jogszabályokkal nem lehet ellentétes (pl. háztáji baromfi napi 24-órás zárva tartása nem írható elő, hasonlóképpen ebek folyamatos láncon tartása sem).

[Méhtartás]

A méhtartás csak külön jogszabályokban foglalt állategészségügyi, növényvédelmi előírások megtartásával, erre alkalmas területen lehetséges. Az Alkotmánybíróság a 12/1997. (II. 28.) AB határozatában foglalkozott a birtokvédelem és a méhtartás önkormányzati rendelettel történő szabályozhatóságának vizsgálatával. Az Alkotmánybíróság ezzel összefüggésben megerősítette, hogy a jegyzőnek birtokvédelmi eljárás keretében joga van a méhészet által kifejezett zavaró tevékenység megtiltására.

A méhtartással összefüggő birtokvédelmi ügyekre leggyakrabban az előírt védőtávolságok be nem tartása, vagy a méhcsaládok túlzottan magas száma miatt kerül sor. Főszabályként méhészetet közös használatú épülettől, illetve a szomszédos ingatlanoktól 4 méter távolságon túl szabad csak elhelyezni (a méhészetről szóló 15/1969. (XI. 6.) MÉM rendelet 2. §-a szerint). Méhtartással összefüggő birtokvédelmi ügyben **jelentőséggel bírhat** a birtokvédelmet kérő félnek, vagy valamely

családtagjának a méhcsípéssel kapcsolatos **fokozott allergiája** (hiszen ekkor a zavaró hatás érzékelése felerősödik az allergiás személy veszélyérzete miatt).

Ebből és számos más bírósági döntésből levezethetően is alátámasztható a **birtokháborítás szubjektív volta.** (A BH 324/1986 számú – bár nem méhtartással összefüggő – ügyben például kifejtette a bíróság, hogy birtokvédelem illeti meg a felperest akkor is, ha a raktárban tárolt vegyszerek általában nem károsak az emberre, de az ő betegsége miatt reá nézve hátrányosak.)

b) Levelek, áthajló ágak, átnyúló gyökerek

Szintén szomszédjogi alapú ügyek a növények által okozott birtokháborításból fakadó ügyek. Jelentősége a kérdéskörnek, hogy nemcsak ezen alcímben az anyagi jogi, hanem az eljárási jogi kérdések között is szükséges kitérni rá.

Egy ügyben a birtokvédelmet kérő a telekhatárhoz közel eső ezüstfenyő, valamint a szomszéd építési munkálatai miatt nyújtott be birtokvédelmi kérelmet a jegyzőhöz. A birtokvédelemmel érintett ingatlanon a kerítéstől számított 126 centiméterre egy 35-40 éves ezüstfenyő állt, amelynek ágai a kérelmező ingatlanára nyúltak át, a fa gyökerei pedig felnyomták az udvarán lerakott térburkolatot. A birtokvédelmi kérelem a fa kivágására irányult, melyet a jegyző elutasított.

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a birtokvédelmet kérő kétséget kizáróan nem bizonyította azt, hogy a fenyőfa károsodást okoz az ingatlanában vagy egyéb módon szükségtelenül zavarja az ingatlana birtoklásában, ezért a keresetet elutasította. A másodfokon eljáró bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, és a jegyző határozatát részben megváltoztatva, kötelezte az ingatlan tulajdonosát az ezüstfenyő kivágására.

A Kúria az ügyben rámutatott arra, hogy a kereset a jegyző birtokvédelmi eljárásban hozott határozatának megváltoztatására irányult. Az adott esetben a birtokvédelem és a szomszédjog szabályait együttesen kell alkalmazni, figyelmemmel a Legfelsőbb Bíróság PK. 3. számú állásfoglalásában foglalt elvekre is.

Az ügyben nem hagyható figyelmen kívül a kertes családi házakkal beépített környezet, továbbá az, hogy a fák porelvonó, levegőtisztító hatásuk folytán a lakókörnyezet javításában fontos szerepet töltenek be, így azok telepítése és a meglévő zöld növényzet megóvása általános környezetvédelmi érdek. Erre tekintettel a szomszédjogi vitákban általában nem kerülhet sor a fák kivágásának elrendelésére. A Kúria szerint tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes által megjelölt sérelem akár kivételesen is indokolhatja a fa kivágását, illetve figyelmen kívül hagyta a perben beszerzett szakértői vélemény megállapításait („a fa létéből fakadó eszmei értéktöbblet nagyságrendekkel több, mint a hátrány –

oxigéntermelés, párologtatással a mikroklíma javítása, pormegkötés, zajgátlás", „a térburkolat régi, bontott téglákból került kialakításra, amely egy idő után egyébként is elhasználódik", „nem bizonyított hogy a fa gyökere benőtt a szomszédos épület alá" stb.).

Mindezekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a szükségtelen zavarás ténye megállapíthatóságának hiányában, illetve a kárveszély más módon való elháríthatóságára tekintettel (a kerítés nyomvonalában 60 cm mélységig ún. „CK lap" leásásával, amely meggátolja a gyökérzet továbbfejlődését) az ezüstfenyő kivágása szükségtelen és indokolatlan.

A fenti ügyből egyfelől levonható ismételten az a következtetés, hogy az egymással **szemben álló érdekek** összevetésének eredményét figyelembe kell venni, másfelől pedig a birtokvédelmi ügyekben eljáró hatóságoknak **döntéseikben** – hacsak nem az az egyetlen megoldás – **kerülniük kell a szélsőséges megoldásokat**. Jelen ügyben ez a fa kivágására, más ügyekben állat kényszerítésére, elpusztítására, vagy éppen épület elbontására kötelezés. Állatok és épületek esetén az ágazati jogszabályok – szerencsére – pontos iránymutatást adnak arra vonatkozóan, hogy *az ágazati eljárásokban* hogyan lehet kezelni a felmerülő problémákat.

c) Ingatlan használatából fakadó birtokvédelmi ügyek

Az ingatlan birtoklásából fakadóan a birtokvédelmi ügyek számos típusával találkozhatunk, kezdve a társasház közös tulajdonának használata, az örökség részét képező ingatlantulajdon birtoklása, házastársak, volt házastársak ingatlanhasználata vagy a benne lévő ingóságok birtoklása nyomán kialakult vitáktól, egészen – az egyébként igen tipikus – a bérleti jogviszonyból származó birtokvitákig. A lenti esetek és megállapítások ezek közül egy-két jellegzetes problémára, valamint az azokból adódó következtetésre mutatnak rá.

[Társasházi közös tulajdon használata]

A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.21.292/1994. számú ügyben a közös tulajdon birtoklásával összefüggésben vizsgálta a társasház-tulajdonosok közötti birtokvédelmi igény elbírálásánál irányadó körülményeket. A konkrét esetben négy lakásból álló társasház egyik tulajdonosa fordult birtokvédelemmel a jegyzőhöz azért, mert a másik tulajdonostárs önkényesen megváltoztatta a kapubejáró használatának módját azzal, hogy – a korábbiakkal ellentétben – rendszeresen kulcsra zárta azt.

A társasházi közös tulajdonra vonatkozó szabályok értelmében a lakóépülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok és a hatósági rendelkezések, illetve a közgyűlés határozatának keretei

között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A jegyző és az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a használat rendjének megváltoztatásával – amely egyébként ellentétes volt a társasházi alapító okirattal is – birtoksértés valósult meg a többi társasházi tulajdonos irányába. A fellebbezés folytán eljárt másodfokú bíróság a kapu kulccsal történő lezárását, azaz a birtokháborítást nem találta bizonyítottnak arra hivatkozva, hogy a közterületen korábban létesített kapu bezárása a birtokvédelmet kérő alperes kerthasználatát nem akadályozza, a kulcsa átadásával a felperesek folyamatos használatot biztosítottak.

Ezzel szemben a Legfelsőbb Bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a korábban kialakult használati módot nem a kapu – közterületen történő – megépítése, hanem annak lezárása zavarta, illetve változtatta meg (annak ellenére, hogy a birtoksértő tulajdonostárs a kapuhoz valamennyi tulajdonostársnak kulcsot biztosított). A lezárás a többi tulajdonostárs megkérdezése és hozzájárulása nélkül történt, ebből adódóan a magatartás birtokháborításnak minősült. A helyes eljárás az lett volna, ha a társasház többi tulajdonosával előzetesen egyeztetik e szándékukat és a lezáráshoz hozzájárulásukat kérik. Az egyeztetés elmaradása és az önkényes lezárás tehát birtokháborító jellegű volt, ezért az eljáró jegyző birtokháborítás tényét megállapító határozata jogszerű volt.

Amellett, hogy a fenti jogeset egyértelműen bemutatja azt, hogy a használati mód egy kisebb kellemetlenséget okozó megváltoztatása is egyértelműen birtoksértésnek minősül (nincsen „kis" és „nagy" birtoksértés), egy másik fontos kérdésre is rávilágít, mégpedig a használat és birtoklás birtokvédelmi szempontú kapcsolatára.

[Használat és birtoklás]

A használat joga a birtoklás jogához hasonlóan szintén a tulajdonjog részjogosítványa. Birtokvédelmi szempontból bizonyos esetekben szétválaszthatatlan egységet képez (vagy nincs indoka a szétválasztásnak), hiszen aki az ingatlant birtokolhatja, az általában használhatja is (a birtokvédelmi ügyek általában nem letéti szerződésen alapulnak), a birtok védelmének biztosítására irányuló kérelmek pedig a gyakran abból fakadnak, hogy a kérelmező nem tudja használni a birtokot. A jegyző döntésében azonban mindenképpen indokolt jelezni – még ha a birtokvédelmi kérdés elsősorban „használati kérdés" is –, hogy az a birtoklás és nem a használat kérdésében tartalmaz a felekre kötelező rendelkezéseket.

[Birtokos kizárása az ingatlanból]

Egy ügyben (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.106/2008/4.), közös tulajdonú lakás birtoklásával összefüggésben indult birtokvédelmi perben a Legfelsőbb Bíróság

megállapította, hogy a jogvita érdemi elbírálása szempontjából nem közömbös a birtokvédelmet kérő, ingatlant elhagyó fél ingatlanból való kiköltözésére okot adó körülmény. Nem a visszatérés szándéka nélkül, és nem önként került ki a birtokból a birtokvédelmet kérő fél, ha a másik fél életmódja miatt volt kénytelen elhagyni a közös ingatlant a közös kiskorú gyermekükkel együtt. Ezt támasztja alá, ha az elhagyott lakásban maradtak a birtokvédelmet kérő fél személyes ingóságai és ruházata. A Legfelsőbb Bíróság által vizsgált esetben nem volt megállapítható az ingatlan végleges elhagyása, hiszen a birtokvédelmet kérő fél a birtoklással csak a felperes magatartása miatt, időlegesen hagyott fel. Az ellenérdekű fél a lakás zárának lecserélésével a birtokvédelmet kérőt a lakás birtokától jogalap nélkül, tilos önhatalommal fosztotta meg, ez a magatartás pedig nyilvánvalóan birtoksértő.

Számos alkalommal fordul elő házastársak, élettársak kapcsolata megromlásakor, hogy egyik fél a másikat zárcserével zárja ki a lakásból, amikor az eltávozik otthonról. Ilyen esetekben – a fenti bírósági döntésnek megfelelően – mindig **szükséges vizsgálni az ingatlan elhagyásának végleges szándékát** (tehát, hogy a birtoklással véglegesen kívánt-e felhagyni), továbbá a releváns esetekben azt, hogy volt-e olyan **kényszerítő körülmény**, amely az ingatlan elhagyására késztette a felet, és ezzel a másik fél már önmagában tilos önhatalmat valósított meg, amellyel szemben a jegyző köteles birtokvédelmet adni.

d) Birtoksértés kamerával

A kamera (kép- és hangfelvevő) alkalmazásával történő jogsértések körében számos bírósági döntés áll rendelkezésre. A döntések alapjául szolgáló tényállások természetszerűleg különböznek egymástól, ennek megfelelően az egyes legfelsőbb bírósági és kúriai döntések is különböző módon értékelik a kereseti kérelmeket.

[Szomszéd ingatlanának megfigyelése kézi- és rögzített ipari kamerával]

Az EBH2001.519. számú határozatban a Legfelsőbb Bíróság azt mondta ki, hogy a szomszédos lakóépületben folytatott tevékenység engedély nélküli filmrevétele jogsértés bizonyítása végett – ha személyiségi jogot nem is sért – birtokháborítást valósíthat meg.

A konkrét ügyben a birtokvédelmet kérő a szomszédos ingatlanon elhelyezett ipari kamera felszerelését kifogásolta, amellyel a szomszéd kérelmező karosszérialakatos telepengedéllyel rendelkező műhelyét figyelte meg. A szomszéd az általa készített ipari és kézikamerás felvételek jogosságát a megnövekedett autóforgalommal és az ezzel járó zaj-, illetve egyéb zavaró hatásokkal próbálta meg igazolni. A bíróság ezzel szemben rámutatott arra, hogy a zavarás fogalomkörébe beletartozik minden olyan tevékenység, amely a birtok zavartalan használatát lehetetlenné teszi, vagy azt akadályozza. Nem lehet kétséges, hogy **egy személyes tulajdonú, kertes családi ház**

belső életterének állandó jellegű figyelemmel kísérése már önmagában is az intim szféra zavarását jelenti, az erről történő filmfelvétel-készítés pedig olyan jellegű beavatkozás a szomszéd magánéletébe, amely ***birtokháborító*** **jellegének** megállapítása nem mellőzhető.

[A szomszéd megfigyelése vagyonvédelmi célból]

A Pécsi Ítélőtábla döntése alapján magánlakás sérthetetlenségéhez fűződő jog sérelmét jelenti, ha valaki abban a fenyegetettségben él, hogy más személy róla saját lakásában, illetve kertjében, hozzájárulása nélkül kép-, vagy hangfelvételt készíthet. A sérelem akkor is fennáll, ha a rögzített felvételek megtekintésére csak a megfigyelőrendszert feltelepítő tulajdonostársnak van jogosultsága abban az esetben is, ha a felvételeket csak a helyszínen tudja megtekinteni. (BDT2009.1963.)

A későbbi alperes rongálások és lopások megakadályozása céljából kamerákat helyezett el a lakóházán, amelyek közül egy az alperes kertjére irányult. Később az udvar közepén lévő madáretetőben helyezett el kamerát az alperes, amely kamera ténylegesen nem üzemelt. A kamerák elhelyezése miatt a felperes birtokháborítás megállapítása iránt a jegyzőnél eljárást indított, a jegyző azonban felvétel készítésének bizonyítottsága hiányában a kérelmet elutasította.

Az ügy végül másodfokú bíróság elé került, amelynek álláspontja szerint a felperesnek az a keresete, amely a birtokláshoz való jogának biztosítására és a védett magánszférába való behatolástól való eltiltásra irányul, magában foglalja a Ptk. 82. §-a által védett magánlakáshoz fűződő jogot is.

A *magánlakás sérthetetlenségéhez* való alapjog sérelmét jelenti az is, ha valaki abban a fenyegetettségben él, hogy más személy róla, az egyébként sérthetetlen területen, hozzájárulása és tudomása nélkül kép- vagy hangfelvételeket készíthet. Ezért a magánlakás zavartalan használatát kifejezetten sérti az alperes magatartása, amikor a madáretetőben kamerát helyezett el, még abban az esetben is, ha az jelenleg nem működik. A kiegészített tényállás szerint a kamera néhány órai munkával bármikor működésbe hozható, oly módon, hogy arról a felperes nem szerez tudomást, így a felperes és a vele együtt lakó személyek állandóan abban a bizonytalanságban tudják csak a lakóházhoz tartozó kertet használni, hogy róluk esetleg az alperes éppen felvételt készít.

A **magánlakáshoz való jog megsértése** ezért nemcsak abban az esetben állapítható meg, ha a jogsértés valamely aktív magatartással bekövetkezett, a perbeli esetben a kép felvételére alkalmas eszköz ténylegesen működik, hanem abban az esetben is, ha az ezzel való **közvetlen fenyegetettség fennáll.**

[Kép- és hangfelvétel lehetőségének megteremtése]

A Kúria a Pfv. I.21.596/2011/3. számú döntésének alapjául szolgáló ügyben a peres felek szomszédok voltak, akik a köztük korábban megromlott kapcsolat miatt már több ízben fordultak egymással szemben birtokvédelemért a helyi jegyzőhöz. A per előzményeként a felperes a jegyzőnél előterjesztett kérelmében egyebek mellett azt kifogásolta, hogy az alperes a konyhaablakán keresztül egész nap kép és videó rögzítésére alkalmas híradástechnikai eszközével fényképezte és videózta a nála vendégeskedőket, illetőleg az ő gyerekeit. Az ügyben a jegyző a birtokvédelmi kérelmet elutasította, lényegében azzal az indokolással, hogy a felperes a birtokháborítás (szükségtelen zavarás) tényét nem bizonyította.

A felperes a jegyző határozatának megváltoztatása iránt keresettel fordult a bírósághoz. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott és a jegyző határozatát megváltoztatva megállapította, hogy az alperes birtokháborítást követett el, amikor a felperes ingatlana felé néző bukóablakot levette és az ablakban olyan tárgyat helyezett el, amely alkalmas lehetett kép- és/vagy hangfelvételre.

Az alperes fellebbezése folytán eljárt másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Az általa pontosított tényállás szerint nem volt kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperes ablakában milyen készülék került elhelyezésre, továbbá az sem, hogy az kép- és/vagy hangfelvétel készítésére alkalmas-e, illetve hogy az alperes ténylegesen készített-e kép- és/vagy hangfelvételt.

A jogerős ítélet indokolása szerint a ***birtoksértés*** **abban az esetben valósul meg**, ha nemcsak az eszköz elhelyezése, hanem az is igazolt, hogy azzal akár időlegesen, akár folyamatosan **kép- és/vagy hangfelvétel készül a szomszédos ingatlanról**. Ezt az adott ügyben feltárt adatok alapján a bíróság még valószínűsítettnek sem találta, figyelemmel a készülék beazonosíthatatlanságára.

A felperes felülvizsgálati kérelme nyomán a Kúria azt vizsgálta, hogy birtokháborító magatartásnak minősül-e, ha az alperesnek a felperes ingatlana felé néző konyhaablakáról az ablakszárnyak levételre kerültek, s ebben az ablakban az alperes egy közelebbről meg nem határozható tárgyat helyezett el, illetve hogy ezzel a készülékkel kép- és/vagy hangfelvétel készült.

A Kúria **helyesnek fogadta el** a másodfokú bíróságnak azt – az elsőfokú bíróságtól eltérő – álláspontját, melynek értelmében **önmagában a kép- és/vagy hangfelvétel készítés lehetőségének megteremtése nem ad alapot a Ptk. 188. § (1) bekezdésében meghatározott birtoksértés megállapítására** és a felperes által kért birtokvédelmi eszközök igénybevételére. Az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás

eredményeként sem volt megállapítható annál több, hogy a konyhaablakban valamilyen – a tanúk által mobiltelefonnak vélt – tárgy volt látható.

A Kúria a kifejtettek alapján a másodfokú bíróságnak a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértések nélkül meghozott ítéletét hatályában fenntartotta.

[Közös használatú tér bekamerázása]

A BDT2015.3311 számú döntés alapja volt házastársak között felmerült birtokvita volt, amelynek során az egyik fél a közös tulajdonban lévő, közösen használt nyaralót (a felek között a birtoksértés elkövetésének időpontjában a házastársi közös vagyon megosztása iránt per még folyamatban volt) vagyonvédelmi indokokra hivatkozva teljes körűen bekameráztatta, és az ott történő eseményeket folyamatosan rögzítette.

A kereset tulajdonjogi (birtokháborításra alapított) és személyiségi jogokkal összefüggő részt is tartalmazott. Az másodfokú bíróság szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes ***személyiségi jogait sértő*** **magatartás jellegében egyben birtokháborítást is megvalósított.**

A bíróság szerint a zavarás fogalma alá sorolható minden olyan tevékenység, amely a birtok zavartalan használatát lehetetlenné teszi, vagy azt akadályozza, erre nem ad felhatalmazást a vagyon- vagy személymegóvási érdek, illetve egy későbbi esetleges bizonyítás megkönnyítése, vagy behatoló beazonosításához fűződő közérdek.

Közös tulajdonú nyaraló akár térben, akár időben megosztott zavartalan használatát és az érintett **személyiségi jogait sérti az**, ha a másik tulajdonostárs az ingatlan egészében folyamatosan működő – felvételt is készítő – kamerákat helyez el, melyeket a jelszóval rendelkezők a videórögzítő kikapcsolása esetén is bármikor újra működésbe hozhatnak.

A bíróság kifejtette továbbá, hogy a kamerák léte a videórögzítő rendszer kikapcsolt állapotában is zavaró hatást fejt ki, ezért a jogsértés megállapításán túlmenően helyesen rendelkezett az elsőfokú bíróság valamennyi kamera eltávolításáról.

[Magánlakás sérthetetlensége és a szükségtelen zavarás]

A Győri Ítélőtábla egy ügyben kimondta, hogy a magánlakás sérthetetlenségéhez fűződő jog olyan alkotmányos alapjog, amely csak más alapvető jog érvényesülése, illetve alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan az alapjog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható. Szomszédok viszonylatában ennek polgári jogi vetülete a tulajdonjogi szabályozásban az, hogy a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédjait

szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. A magánlakás sérthetetlenségéhez fűződő alapjog sérelmét jelenti már az is, ha valaki abban a fenyegetettségben él, hogy más személy róla a saját kertjében, hozzájárulása nélkül kép- vagy hangfelvételt készíthet. (BDT2016.3489.)

[A kamerával történő megfigyelés és a birtokvédelmet kérő szubjektuma]

A fenti ügyek és az itt nem hivatkozott döntések alapján megállapítható, hogy a bíróságok a jogsértésekről szóló döntéseiket a személyiségi jog, ezen belül a képmáshoz vagy a magánlakás sérthetetlenségéhez való jog, ezekkel párhuzamosan pedig esetenként a birtokláshoz való jog védelmére alapozzák. Bár a képmáshoz és a magánlakás sérthetetlenségéhez való jog megsértését a bíróságok minden esetben egyértelműen körülhatárolják, nem mindig világos, hogy milyen kritériumok alapján kerül sor a birtokvédelem körére történő utalásra. A korábban említettek alapján a birtoksértés szubjektív (bár objektív bizonyítékok alapján lehet a szubjektumra következtetni), valamint egy már idézett bírósági határozat alapján egyes személyek fokozott érzékenysége miatt önmagában birtoksértést megállapítani helytelen, ezek figyelembevételével pedig nem tűnik célszerűnek egyértelmű álláspontot meghatározni a tekintetben, hogy objektív tények alapján mi minősül birtoksértőnek, és mi nem.

A fentiekkel összefüggésben érdemes arra tekintettel lenni, hogy a jegyző döntése nem a jogosultságok összemérésén, hanem tényeken alapszik, az ilyen típusú ügyekben pedig a tény nem a kamera léte, hanem a zavarás megvalósulása vagy annak elmaradása. Összefoglalóan, a jegyző eljárásában minden ügyben önállóan vizsgálandó az, hogy a kérelmezőt valóban zavarja-e a kamera. Azt természetesen a tényállás tisztázásának körében szükséges vizsgálni, hogy a zavarás szubjektív érzete megalapozott-e vagy sem.

e) Zaj és zajkibocsátási határérték

[A zaj által okozott zavaró hatás viszonylagossága]

Számos alkalommal a birtokvédelmi ügyek alapja a szomszéd (vagy távolabb lakó) zaj okozásával történő zavarása. Ahogyan a megelőző alcímekben többször, ennél a zavaró magatartástípusnál is alapvető az, hogy a zavaró hatást szubjektív és nem objektív tények alapozzák meg. Könnyen belátható, hogy a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 7/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott **zajhatárérték túllépése** (amely 35-70 dB között van az időszak és a területi jellegtől függően) **nem feltétlenül jelent birtokháborítást** az éppen aktuális környezeti hatások együttes figyelembevételével. Még könnyebben belátható, hogy **egy 35 dB alatti zajokozás is gyakran egyértelmű birtokháborító**

magatartást valósíthat meg, szintén az aktuális környezeti hatások, illetve egyéb tényezők figyelembevételével.

[Zajmérés]

A jegyző előtt folyó birtokvédelmi ügyben a fentiek alapján nincs helye műszeres zajmérés elrendelésének, mivel az nem bizonyít egyértelműen, ezzel pedig a jegyző eljárása szakszerűtlen lenne. Zajmérésre természetesen van lehetőség – és bizonyos esetekben szükséges is – zaj- és rezgésvédelmi eljárás keretén belül.

Megjegyzendő, hogy a zaj- és rezgésvédelmi eljárás során sem kizárólag mérés elrendelésével lehetséges az eljárás lefolytatása, miután a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. § j) pontja szerint nemcsak az a környezeti zaj minősül veszélyes mértékűnek, amely meghaladja a zajterhelés vagy a zajkibocsátás megengedett határértékét, hanem olyan szabadidős zajforrástól származó zaj is, *„amelyre jellegéből adódóan határértéket megállapítani nem lehet, mert azonos körülmények között nem ismételhető és érzékszervi észleléssel megállapíthatóan a hatásterületen élő lakosság nyugalmát zavarja"*.

A birtokvédelmi kérelem elbírálása során természetesen annak nincs akadálya, hogy a kérelmező az általa szolgáltatott bizonyítékok körében zaj- és rezgésvédelmi szakértő által készített szakvéleményt nyújtson be, amit a jegyző a tényállás tisztázása körében – minden más bizonyítékkal együtt – értékelhet. Ez a lehetőség az ellenérdekű fél számára is nyitott.

4) A BIRTOKVÉDELEM SZEREPÉNEK ELJÁRÁSJOGI ASPEKTUSA

[A birtokvédelmi eljárás funkciója]

A birtokvédelem elsődleges jogi funkciója az, hogy birtok elleni támadás esetén védelmet biztosítson a tilos önhatalmat alkalmazó féllel szemben, és jogi eszközzel állítsa helyre a támadás előtti eredeti állapotot.

A jegyzői birtokvédelmi eljárás szerepe az állampolgárok jogvédelmi rendszerében azonban ennél összetettebb. Ebben a körben a birtokvédelmi eljárásnak a különböző közigazgatási hatósági és bírósági eljárások közötti űr kitöltésére irányuló **hézagkitöltő funkciójára** kell felhívni a figyelmet. Birtokvédelmi eljárást indítani az állampolgárok részéről, és lefolytatni a hatóságok részéről mindenekelőtt olyan helyzetekben érdemes, amelyre más eljárás nem nyújt hatékony segítséget. Egyértelműen azonosítható magánlaksértés bűncselekményének gyanúja esetén például birtokvédelmi eljárás lefolytatására nincs szükség, különösen, ha a bűncselekmény megállapítása érdekében feljelentést is tett a sértett. Ha a

birtokvédelmi eljárás tárgya egyértelműen fedi a hulladékgazdálkodási bírság kiszabására irányuló eljárás tárgyát, nem költséghatékony és észszerű birtokvédelmi eljárás lefolytatása.

[Eljárási kötelezettség]

Természetesen a birtokvédelmi eljárás lefolytatása az arra irányuló kérelem benyújtása esetén kötelessége az eljáró jegyzőnek, annak ellenére, hogy nem lenne rá szükség, vagy nem tűnik hatékony megoldásnak a probléma kezelésére. Emellett azonban – ha arra a jegyzőnek előzetesen van lehetősége – a kérelmet benyújtani szándékozó állampolgárt szükséges tájékoztatni a rendelkezésre álló hatékonyabb, specializált eljárásokról, és megfelelőségük esetén javasolni inkább ezen egyéb megoldásokat. (Az egyéb megoldások vonatkozásában sok más mérlegelendő körülmény mellett érdemes figyelembe venni azt, hogy a birtokvédelmi eljárás lefolytatásához minden esetben általános tételű eljárási illeték lerovása szükséges, más – például hulladékgazdálkodási, építéshatósági, állattartási – eljárások a szabálytalanságról szóló bejelentéssel viszont hivatalbóli eljárásokká válnak, amelyek során eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj lerovására nem kerülhet sor a bejelentő részéről.)

Kiemelendő, hogy a birtokvédelem alkalmazhatóságát nem zárja ki, és nem is zárhatja ki más jogszabály, ezért az eljárás funkciójának megfelelő működés szakértelemmel, ezáltal gyakorlati eszközökkel biztosítható.

5) PANASZ VAGY BIRTOKVÉDELEM?

[A panasz minősítése]

Az előző alcímben tárgyaltakkal szorosan összefügg az, hogy mi minősíthető tulajdonképpen birtokvédelmi kérelemnek. A gyakorlatban általában nem okoz különösebb nehézséget a birtokvédelmi eljárás lefolytatására irányuló kérelem felismerése, kiváltképpen akkor, ha azt az eljárás megindítója maga is „birtokvédelmi kérelemként" aposztrofálja. Azonban abban az esetben a kérdés már problémát okozhat, ha a beadványt a kérelmező személyesen vagy írásban nem minősíti, azonban tartalmát tekintve összességében megfelel a birtokvédelmi kérelemmel szemben megfogalmazott követelményeknek (azaz azonosítható az ellenérdekű fél, a zavarás vagy háborítás ideje, a jegyző döntésére irányuló kérelem stb.).

Ebben az esetben szakszerűtlen a jegyzői eljárás, ha a személyesen eljáró panaszosnak például a szomszéd ingatlanról áthajló ágakra, az azzal összefüggő beárnyékolásra és csapadékvíz okozta károkra vonatkozó bejelentését csupán a panasztörvényre alapozott bejelentésként – nem pedig birtokvédelmi eljárás

lefolytatására irányuló kérelemként értékeli –, ennek megfelelően a bejelentésről csak egy jegyzőkönyvet vesz fel, és a birtokvédelmi eljárás illetékének hiánypótlás útján történő megfizettetéséről sem gondoskodik. Ebben az esetben eljárási hiba a birtokvédelmi eljárás megindulásának gátját képezi. A jegyzőnek a szakszerűség elvének megfelelően kell a hozzá fordulók számára a leghatékonyabb és jogszerű megoldást szolgálóan a szükséges felvilágosítást, jogi segítségnyújtást megadnia. Mivel ez a lehetőség az ellenérdekű fél számára is nyitott, ennek következtében a jegyzői eljárás függetlensége sem sérül.

Amennyiben a panasz vagy közérdekű bejelentés tartalmából az ügy birtokvédelmi természete tűnik ki, az ügyet a – a jegyzői vagy a bíróság előtti – birtokvédelmi eljárás irányába célszerű terelnie, kivéve, ha – az előző alcímben foglaltaknak megfelelően – abban más (főképp hatósági) eljárás lefolytatásának van helye.

6) JEGYZŐI VAGY BÍRÓI ÚT?

Az előzőekben is érintett kérdés, amely a jegyzői birtokvédelmi eljárás funkciójára vonatkozik – bár más aspektusból –, hogy milyen esetben képes és milyen esetben jogosult egy birtokvédelmi kérdést megítélni a jegyző. Ezzel összefüggésben pedig az, hogy mikor lehet vagy kell bíróság elé utalnia egy birtokvédelmi kérdést.

Természetesen ebben az esetben sincs általános mérce, minden ügy egyedi körülményei határozzák meg azt, hogy az adott ügyben ténykérdésre vonatkozóan képes-e döntést hozni a jegyző. **Vannak azonban olyan ügytípusok**, amelyek bár a Ptk. normaszövege alapján a jegyzői birtokvédelem körébe vonhatók, valójában az ezekhez tartozó ügyekben történő eljárás során ténykérdés alapján történő döntés általában nem lehetséges. Az ilyen ügyek alapja gyakran nem is a birtoklás vagy a használat, hanem mintegy kísérő eljárásként „hozzácsapják" cégen belüli vagy cégek között üzleti, elszámolási jellegű vitához.

Számos esetben előfordul, hogy egy cég a **szerződésből** – például a szerződés felmondásának jogszerűségéből vagy a szerződésben meghatározott szolgáltatásból – **fakadó jogvitájával** a jegyzőt keresi meg, hogy nyújtson számára birtokvédelmet az üzleti partnerével szemben. Más esetekben **gazdaságilag nagy horderejű kérdéseket érintő** jogviszonyokkal összefüggésben gondolják úgy egyes cégek tisztségviselői, jogi képviselői, hogy a jegyző döntésével 15 nap alatt biztosítani fogja számukra a megelőző hosszabb távú üzleti viszonyból fakadó százmilliós nagyságrendű követeléseiket.

Ezekben az esetekben gyakran egyrészt az első pillanatban nyilvánvaló, hogy az eljárás során jogkérdésben kellene dönteni, másfelől pedig az, hogy az ügynek nincs

sok köze a birtokvédelemhez (még ha a tényállásba – *„birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják"* – bele is illik az eset).

A Ptk. 5:7. § (2) bekezdése alapján a bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. Ennek megfelelően szerződéses jogviszonyból és gazdaságilag nagy horderejű vitákból fakadó birtokvédelmi ügyekben mindenképpen szükséges alaposan megvizsgálni azt a kérdést, hogy az ügy a jegyzői birtokvédelmi eljárás során megítélhető-e, a felek birtokláshoz való jogosultságának vizsgálata nélkül eldönthető-e a kérdés.

7) A HATÁSKÖR VÁLASZTÓVONALA: EGY ÉV

[Birtokvédelmi kérelem jegyzőhöz történő egy éven túli benyújtása]

A birtokvédelemből folyó jogok érvényesítését a Ptk. nem köti határidőhöz. A tulajdoni igények (beleértve a tulajdonon alapuló birtokigényt) nem évülnek el, a tulajdonjog elbirtoklásának esetkörét kivéve (Ptk. 5:35. §, 5:44. §). Közigazgatási úton birtokvédelmet – a jegyző eljárását – azonban csak a birtokháborítás elkövetésétől számított egy éven belül lehet kérni.

A birtokháborítástól számított egy éven túli kérelem benyújtásának jogkövetkezménye a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezés alkalmazása, ennek megfelelően – tekintettel arra, hogy az éven túli birtokháborítás kérdésében a bíróság rendelkezik hatáskörrel – a jegyző a kérelmet hatáskörének hiányában határozattal elutasítja.

A gyakorlatban nehézséget okozhat annak megállapítása, hogy a birtokháborítás elkövetésénél mely időpontot tekintse a hatóság irányadónak. Az időpont meghatározásában a birtokháborító magatartásnak, illetve a magatartás természetének van kitüntetett szerepe. Amennyiben a birtoksértő magatartás a birtoktól való megfosztásban áll, akkor a határidő a magatartás eredményének bekövetkezésekor veszi kezdetét (ha a dolog az eredeti birtokos hatalmából a birtoksértő hatalmába kerül át). Amennyiben a magatartás a birtokot nem vonja el, hanem a birtoklásban való zavarást eredményezi, úgy a cselekmény lefolyása jellegének van jelentősége. Ha a cselekményt **egyszer követik el**, a határidő kezdete a cselekmény befejezésének napja. Abban az esetben, ha a cselekmény **ismétlődő jelleggel** fordul elő, de olyan hosszabb időközök közbeiktatásával, amelyre tekintettel a cselekmény folyamatossága nem állapítható meg, minden cselekményt külön-külön kell figyelembe venni. A cselekmény **folyamatossága** esetén – azaz ha a magatartás megszakítások nélküli, vagy kisebb megszakításokkal tart hosszú ideig – a cselekmény kezdetét kell alapul venni.

[Növény növekedésének birtokvédelmi szempontjai]

Növény növekedése által okozott birtoksértés esetén a birtoksértés időpontjának meghatározása körültekintést igényel. Telekhatárhoz közel eső olyan fás szárú növény esetén, amelyet a szemmel látható kormegállapítás, vagy az erre vonatkozó tényleges adat alapján egy éven túl telepítettek, pusztán a növényzet telepítésére vagy létére alapított kérelem esetén – az egy éven túl beadott kérelemre tekintettel – a kérelem elutasításának van helye. Amennyiben viszont a kérelmező a növényzet természetes fejlődése alapján annak hatására alapítja a kérelmet (például leárnyékoló hatás, áthajló ágak, gyökérzet növekedésével összefüggő birtoksértés), a birtoksértő magatartás (hatás) egy éven belüli eredményének időpontjára való tekintettel helye lehet a birtokvédelmi kérelem érdemi elbírálásának. Ilyen esetben azt szükséges vizsgálni, hogy a zavaró hatás egy évvel a kérelem benyújtása előtt valószínűsíthetően jelen volt-e, vagy sem. Amennyiben igen, a hatáskör hiányára tekintettel a kérelmet el kell utasítani.

8) PREVENTÍV CÉLÚ BIRTOKVÉDELEM

A Ptk. – hasonlóan a korábbi szabályozáshoz – nem teszi lehetővé a „birtoksértés előkészülete" ellen birtokvédelmi eszközök alkalmazását, ugyanis a birtokost megillető birtokvédelem szükségszerű fogalmi eleme a birtoktól való jogalap nélküli megfosztás vagy a birtoklásban való jogalap nélküli háborítás. Mindezekből adódóan nincs mód birtokvédelmi eljárás megindítására be nem következett sérelem esetén (például a telekhatáron fekvő, rossz állapotú melléképület falának másik ingatlanra való kidőlésének veszélye esetén). Ilyen esetben más – ebben a helyzetben építésügyi hatósági – eljárás szolgálhat megoldással a felmerülő problémára.

9) KÖLTSÉGEK MEGFIZETÉSE ÉS KÖLTSÉGMENTESSÉG

A Korm. rendelet – igazodva az Alkotmánybíróság joggyakorlatához – nem tartalmaz általános előírást az Ákr.-hez való viszonyának rendezésére, mindössze két helyen található utalás a törvényre, amelyből fakadóan a birtokvédelmi eljárásban csak a közigazgatási hatósági eljárásnak az adatkezelésre és a végrehajtásra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Mindezekből következik, hogy a birtokvédelmi eljárásban sem az Ákr. eljárási költségre és költségmentességre vonatkozó rendelkezései, sem pedig az eljárási költségekről, az iratbetekintéssel összefüggő költségtérítésről, a költségek megfizetéséről, valamint a költségmentességről szóló 469/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet szabályai nem alkalmazhatók. **A birtokvédelmi eljárásban a fentiek alapján nincs helye**

költségmentesség megállapításának, miután a jegyző birtokvédelmi eljárása nem minősül közigazgatási hatósági eljárásnak.

ÖSSZEFOGLALÓ

E módszertani útmutató a birtokvédelem és a birtokvédelmi eljárás jogszabályi alapjaiból kiinduló bemutatása mellett az egyes bírósági döntések és a gyakorlatban megfigyelhető megoldások alapján javaslatokat is megfogalmaz.

A megelőző oldalakon a bemutatás mellett számos javaslat is megfogalmazásra került. Ezen javaslatok alapján történő eljárásnak nincs jogi kötőereje, azonban annak érdekében, hogy a birtokvédelem és a birtokvédelmi eljárás betöltse a szerepét, valamint a birtokvédelmi ügyben hozott döntés ne csak jogszerű, hanem szakszerű is legyen, mindenképpen szükséges azokat elfogadni és érvényesíteni.

Az útmutatóval – reményeink szerint – elérhető lesz az a cél is, hogy a birtokvédelmi eljárások lefolytatásának vonatkozásában megvalósuljon az az egységesség, amely – többek közt – az állampolgárok törvény előtti egyenlősége alapelvének garanciája.

A kiadvány a KÖFOP-1.0.0-VEKOP-15-2016-00046 „Hatósági eljárások és hatósági jogalkalmazási gyakorlat felülvizsgálata és egyszerűsítése” című projekt keretében került kiadásra.