**Birtokvédelem**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) értelmében 5:1. §(1)-(3) bekezdései alapján birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja.

Birtokosnak számít az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került.

A birtok olyan ingó vagy ingatlan dolgot jelent, amelyet a birtokos fizikai értelemben a hatalmában tart. A birtoklás fogalma azt fejezi ki, hogy a dolog pusztán van valakinél, ezzel szemben a tulajdonlás azt jelenti, hogy a dolog valakié.

Olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos).

A birtokvédelem kérdéskörét a Ptk. 5:5 §- 5:8 §-ban foglalt rendelkezések szabályozzák.

A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).

A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben.

Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását.

A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.

A fentiek alapján tehát a birtokviszony alapján a birtokos mindenki mástól követelheti, hogy tartózkodjék a fennálló birtokállapot jogalap nélküli megváltoztatásától vagy megzavarásától.

Ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában zavarják (tilos önhatalom), birtokvédelem illeti meg.

A birtokvédelemnek a hatályos magyar jog szerint három módozata van:

* a jogos önhatalom,
* a közigazgatási út,
* a bírói út.

**A jogos önhatalom:**

A Ptk. 5:6. § (1)–(2) bekezdései szerint a tilos önhatalom ellen a birtokos – a birtok megvédéséhez szükséges mértékben – önhatalommal is felléphet. A kitétel azt jelenti, hogyha valaki jogellenesen próbálja a birtokviszonyt megváltoztatni, azt a birtokos nem köteles tűrni és azt saját maga is megakadályozhatja, de csak olyan mértékben, hogy az ne minősülhessen megtorlásnak. Az elveszett birtok visszaszerzése érdekében önhatalommal akkor lehet fellépni, ha a más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó időveszteség a birtokvédelmet meghiúsítaná.

**Birtokvédelem igazgatási úton:**

A Ptk. 5:8. § (1)-(5) bekezdései alapján a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. A jegyző - kérelemre -jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.

A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított három napon belül végre kell hajtani. A keresetindításnak a jegyző által hozott határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya, kivéve, ha a jegyző a hasznok, károk és költségek kérdésében is határozatot hozott, és az érdekelt fél ebben a kérdésben vagy a birtoklás kérdésében pert indított. A bíróság elrendelheti a birtoklás kérdésében a jegyző által hozott határozat végrehajtásának felfüggesztését, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a határozat megváltoztatása várható.

A fentiek alapján, akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarnak, a jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A jegyző az eredeti birtokállapotot helyreállítja, és a birtoksértőt e magatartásától eltiltja, kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelemért folyamodott, nem jogosult a birtoklásra, illetőleg birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles.

**Birtokvédelem bírói úton:**

A Ptk. 5:7. § (1)-(2) bekezdései értelmében tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól. A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

A fentiek alapján a birtokvita három esetben kerülhet bíróság elé:

* az érdekelt fél a jegyző határozatát sérelmesnek tartja és kéri annak megváltoztatását,
* a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését egy év eltelte után közvetlenül a bíróságtól kéri,
* ha az ügyben a birtokláshoz való jogosultság is vitás.

**Birtokvédelem bírói úton** lényege, hogy **egy év elteltével** a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését**közvetlenül a bíróságtól** kérheti.

Közvetlenül a bírósághoz lehet fordulni akkor is, ha a birtokláshoz való jogosultság is vitás. A közvetlen bírói út azt jelenti, hogy nem kell előtte végigjárni az államigazgatási utat, nem szükséges a jegyzőhöz fordulni, hanem közvetlenül a bírósághoz lehet keresetlevelet benyújtani (egy év elteltével pedig csak a bíróságnál lehet a birtokvédelem eszközével élni). A bíróság már a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt, tehát nem csupán a birtoklás tényét vizsgálja, mint a jegyző.

**A jegyzői hatáskörbe tartozó birtokvédelmi eljárás**

2015. március 1. napjával hatályba lépett a jegyzői hatáskörbe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), mely újraszabályozta a birtokvédelmi eljárást. A birtokvédelmi rendelet a korábbiaktól eltérően sokkal részletesebb, konkrét eljárási szabályokat is tartalmaz, de az eljárás irányítását a felek kezébe adja.

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

A Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdése szerint a kérelemnek tartalmaznia kell

a) a birtokvédelmet kérő nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét, aláírását,

b) annak a félnek a nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét, akivel szemben a birtokvédelmet kérik,

c) a birtokvédelmi eljárás megindításának alapjául szolgáló tényállás ismertetését, – ideértve a cselekmény leírását –, a birtokvitával érintett dolog megjelölését,

d) a jegyző illetékességét megalapozó tények megjelölését, a birtoksértő magatartás elkövetésének helyére történő utalást,

e) a birtoksértés időpontjára történő utalást,

f) a jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelmet.

A Korm. rendelet alapján nincs kötelező formanyomtatvány benyújtási kényszere az ügyfeleknek, azonban tekintettel arra, hogy bármely kötelező tartalmi elem hiánya a kérelem elutasításához vezet, ezért a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatala elkészítette a birtokvédelmi kérelem benyújtását segítő formanyomtatványt, melynek pontos, minden kérdésre a megfelelő válaszokkal történő kitöltésével a kérelem elutasítása ilyen indokkal nem történhet meg. (A nyomtatvány a honlapról letölthető.)

A birtokvédelmet kérőnek az írásban előterjesztett kérelmet, valamint a kérelem mellékleteit eggyel több példányban kell benyújtania, mint amennyi féllel szemben a birtokvédelmet kéri.

A birtokvédelmi eljárás illetékmentes.

A kérelem előterjesztésével egyidejűleg a birtokvédelmet kérőnek be kell nyújtani a kérelemben foglaltak igazolására szolgáló bizonyítékokat, és képviselő eljárása esetén csatolja a meghatalmazást.

Nem kötelező tartalmi elem a kérelemben foglaltakat alátámasztó bizonyíték, de a jogalkotó – a gyorsaság érdekében – elvárja, hogy azokat a birtokvédelmet kérő már a kérelem benyújtásával egyidejűleg rendelkezésre bocsássa. Amennyiben ezt nem teszi meg, az eljárási határidő 10. napjáig van lehetőség bizonyítékok csatolására.

Az eljárást megindító kérelmet és a csatolt bizonyítékokat a Korm. rendelet alapján az illetékes jegyzőnek meg kell küldeni az ellenérdekű félnek, abból a célból, hogy azt megismerhesse, és arra nyilatkozatot tehessen.

Az eljárás megindulását követően befogadott bizonyítékokra, nyilatkozatokra e megküldési kötelezettség már nem terjed ki, azonban a Korm. rendelet alapján a birtokvédelmet kérő, valamint az ellenérdekű fél az eljárás bármely szakaszában betekinthet – a határozat tervezete, valamint a zártan kezelt adatokat tartalmazó irat kivételével – az eljárás során keletkezett bármely iratba. A tanú a vallomását tartalmazó iratba tekinthet be.

Fontos tény, hogy a Korm. rendelet szerint hiánypótlásra nincs lehetőség.

Az eljárási határidő a kérelem beérkezését követő napon kezdődik, és mindössze 15 napig tarthat.

A fentiekkel eltérően az eljárási határidő 30 nap, amennyiben az eljárás során tolmács kirendelése válik szükségessé. A tolmács közreműködésének azonban az a feltétele, hogy az nyilatkozat, vagy tanúvallomás megtételének szempontjából legyen szükséges.

Nincs lehetőség az eljárás felfüggesztésére, és a határidő meghosszabbítására sem.

A Korm. rendelet két szakaszra bontja fel a birtokvédelmi eljárást, valamint a kérelem elbírálására meghatározott 15 napos határidőt:

1. A bizonyítási eljárási szakasz: A kérelem beérkezését követő naptól a bizonyítási eljárás lezárásáig tart, mely az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napot követő nap. Ez a rendelkezésre álló 15 napos eljárási határidő első 10 napját jelenti (a határidőbe be nem számítandó napok számával csökkentve).
2. A döntési szakasz: Az eljárási határidő 11–15. napja, mely során a jegyzőnek a bizonyítási eljárás során beszerzett, illetve a rendelkezésre álló adatok alapján, mérlegelést követően meg kell hoznia a döntését. E szakasz alatt a felek bizonyítékot nem nyújthatnak be, nyilatkozatot már nem tehetnek.

Megjegyezzük, hogy a tolmács alkalmazása esetében a bizonyítási eljárási szakasz a kieső időket leszámítva 25 nap, melyet követően 5 nap áll rendelkezésre a határozathozatalra.

Az eljárási határidőbe nem számít bele:

* a kérelmező beadványának (és a bizonyítékoknak) az ellenérdekű fél részére történő megküldése céljából a hivatalos irat postára adásától a kézbesítésig terjedő idő, illetve ha a kézbesítés valamely ok miatt sikertelen, az irat jegyzőhöz való visszaérkezéséig terjedő időtartam.
* az az időtartam, melynek kezdő napja a jegyző által az ellenérdekű félnek megküldött kérelem kézbesítésének a napja, befejező napja pedig az ellenérdekű fél írásbeli nyilatkozatának a jegyzőhöz való megérkezésének a napja, de legfeljebb 8 nap.

A Korm. rendelet /13.§ (1)-(2)/ alapján a birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli. A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valósnak fogadja el. A fél a bizonyítékokat a bizonyítási eljárás befejezéséig bármikor előterjesztheti.

A birtokvitát eldöntő határozat azokon a tényeken, bizonyítékokon alapulva születhet meg, melyeket a felek a bizonyítási eljárási szakasz alatt a jegyző elé tárnak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a jegyző nem köteles az elő nem terjesztett bizonyítékok beszerzésére.

A felek szolgáltatják tehát a bizonyítékok összességét, a nyilatkozni kívánó tanúkat, a szakértői véleményt, a bizonyítékul szolgáló okiratokat. Azon tanúk meghallgatása, akiktől bizonyítékként értékelhető tanúvallomás nem várható, megtagadható.

A Korm. rendelet alapján a jegyző a birtokvédelmi ügyben csak határozatot hozhat.

**A korábbiakban már jeleztük, hogy a Ptk. alapján a**jegyző nem vizsgálja a birtokláshoz való jogot, kizárólag a birtoklás ténye alapján dönt, azt nézi, hogy fennállt-e a birtokállapot és azt megzavarták-e.

A birtokvédelmi eljárás során a döntés-előkészítéshez szükséges bizonyítás központi eleme az eredeti (birtoksértés előtti) állapot megismerése, és a megváltoztatott (birtoksértő) helyzet feltárása. A Ptk. alapján ugyanis a kérelemnek történő helyt adás, vagyis a birtoksértés megállapítása esetére a jegyző a határozatban csak egyetlen dologról rendelkezhet: az eredeti állapot helyreállításáról. Ez a birtoksértés jellegétől függően lehet az eredeti birtokállapot helyreállítása, vagy a birtoksértő magatartástól való eltiltás.

Megalapozott kérelem esetén helyt adó, vagyis az eredeti birtokállapotot helyreállító, vagy a birtoksértő magatartást megtiltó határozatot, minden más esetben elutasító határozatot kell hozni.

A Korm. rendelet taxatíve felsorolja azokat a tartalmi elemeket, melyeket a birtokvédelmet kérő félnek kötelező feltüntetni a kérelmén. Ez azért lényeges, mert bármely tartalmi elem hiánya a kérelem elutasításához vezet.

A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése értelmében a jegyző a kérelmet határozattal elutasítja, ha

a) a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak,

b) megállapítja hatáskörének vagy illetékességének hiányát,

c) valamely fél halála vagy a jogi személy jogutód nélküli megszűnése következtében az eljárás okafogyottá vált,

d) a birtokvédelmet kérő a kérelem valamely tartalmi elemére vonatkozóan nem nyilatkozott,

f) a kérelmet nem az arra jogosult terjesztette elő,

g) ha a birtokvédelmet kérő ugyanazon birtoksértő magatartásra vonatkozóan változatlan tényállás és jogi szabályozás mellett kéri az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését, amely tekintetében jegyző a kérelmet érdemben már elbírálta, kivéve, ha az ügyre vonatkozóan új tény vagy új bizonyíték merül fel.

A határozatot közölni kell a felekkel – képviselő eljárása esetén a képviselővel – és azzal, akire nézve az jogot vagy kötelezettséget állapít meg. A közölt határozatot az átvétel napján kell kézbesítettnek tekinteni. A hivatalos iratként postai úton közölni kívánt határozatot annak sikertelen kézbesítése esetén azon a napon kell kézbesítettnek tekinteni, amikor a határozat a jegyzőhöz visszaérkezik.

A Korm. rendelet alapján tehát - tekintet nélkül arra, hogy a birtokvédelmi eljárás során született határozat kézbesítése mely okból sikertelen (pl. átvételt megtagadta, nem kereste stb.) - a döntést azon a napon kell kézbesítettnek tekinteni, amikor a határozat a jegyzőhöz visszaérkezik.