

BIRTOKVÉDELMI TÁJÉKOZTATÓ

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 2021. január 1.-jei módosításainak hatálybalépésére tekintettel a birtokvédelmi eljárás illetékmentes eljárás lett. Erre tekintettel bár A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) korm. rendelet (továbbiakban R.) nem került módosításra, de Magyarország Alaptörvénye 15. cikkének (4) bekezdése szerint a Kormány rendelete törvénnyel nem lehet ellentétes. Így a R. illetékekkel összefüggő rendelkezései birtokvédelmi eljárásban nem alkalmazhatóak.

Ugyanakkor az eljárás megindításához szükséges egyéb kötelező tartalmi elemeket a birtokvédelmi kérelemnek tartalmaznia kell, ellenkező esetben a birtokvédelmi kérelem érdemi vizsgálat nélkül kerül elutasításra.

A birtok szempontjából fontos kiemelnünk néhány alapfogalmat, amely a jegyző előtti birtokvédelmi eljárás megindításának szempontjából támpontot adhat a birtokvédelmet kérő félnek.

Fontos kiemelni, hogy a jegyző előtti birtokvédelmi eljárás possesszórius jellegű, vagyis a tényleges birtoklási helyzeten alapul. A jegyzőnek nincs hatásköre arra, hogy jogosultságokat vizsgáljon a felek vonatkozásában. Így, ha jogkérdésben kérnék a felek a jegyző döntését, akkor a jegyző hatásköre hiányának megállapítása mellett elutasító határozatot hoz. A birtokvédelem mindig tényvédelem, míg a tulajdonvédelem jogvédelmet jelent.

Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja.

Albirtokos az, a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján ténylegesen hatalmában tartja a dolgot. *(például a bérlő)*

Főbirtokos *(például tulajdonos – bérbeadó -)* az, akitől a tényleges hatalmat gyakorló *(a bérlő)* a birtokát származtatja.

A birtokos, pusztán abból kifolyólag, hogy birtokol, birtokon belül van, birtokvédelemben részesül.

(Például: a bérlőt, annak ellenére, hogy a tulajdonos a bérleti szerződés felmondta, birtokvédelem illeti meg. Vagyis a tulajdonos az ingatlanon zárat nem cserélhet oly módon, hogy ahhoz a bérlőnek azért nem biztosít kulcsot, mert a bérleti szerződést felmondta. Megjegyzendő azonban, hogy ha a tulajdonos kérne ilyen esetben a bérlővel szemben birtokvédelmet, jegyzői eljárásban – pontosan a jegyző előtti eljárás ténylegességére tekintettel – elutasításra kerülne a kérelme, ám bírósági eljárásban, melyben a per során a bíróság a jogosultságokat vizsgálja, a tulajdonosnak kedvező ítélet születne.)

ÖNHATALOM – JEGYZŐ ELŐTTI BIRTOKVÉDELEM– BIRTOKPER ELHATÁROLÁSA

Önhatalom: a birtokos tilos önhatalom ellen birtokának megvédéséhez szükséges mértékben önhatalommal is felléphet. Az elveszett birtok visszaszerzésének érdekében önhatalommal akkor lehet fellépni, ha más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná.

*(Például: A birtokos **ingó** dolog esetén megakadályozhatja a dolog elvételét és ha nincs mód állami eszköz igénybevételére, a dolgot maga is visszaveheti.)*

Jegyző előtti birtokvédelem: A birtokos **egy éven belül** a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

Birtokper: Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól. A bíróság a birtoklásához való jogosultság alapján dönt.

Fontos kiemelni, hogy egy éven túli, valamint a fentiekben is részletezett jogvita esetén birtokpernek van helye. Ezekben az esetekben a jegyző előtti birtokvédelmi eljárás során hatáskör hiányában elutasító határozat születik.

A JEGYZŐ ELŐTTI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSA :

Birtokvédelmi eljárás kizárólag a panaszos kérelmére indulhat.

A kérelem szükséges tartalmi elemei a következők (a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet előírásaira figyelemmel):

- a birtokvédelmet kérő neve, lakcíme (székhelye), valamint az aláírása,
- ha van képviselő, az ő neve, lakcíme (székhelye) és a képviselőt jogosultságát igazoló meghatalmazás,
- az ellenérdekű fél (a bepanaszolt) neve, lakcíme (székhelye)
- a birtokvédelmi eljárás megindításának alapjául szolgáló tényállás ismertetése, a cselekmény leírása, mely tartalmazza az eredeti birtokállapot leírását is tekintettel arra, hogy birtokvédelmi eljárásban az eredeti birtokállapot helyreállítása, vagy a birtoklásban zavarás megtiltása kérelmezhető,
- a birtoksértő magatartás elkövetésének helyére történő utalás,
- a birtoksértés időpontjára történő utalás,
- a jegyzői döntésre irányuló kifejezett kérelem
- a kérelemben foglalt tények igazolására szolgáló bizonyítékok.

AZ ÜGYMENET LEÍRÁSA:

A birtokvédelem iránti kérelmet a hatóság megvizsgálja. Amennyiben a **kérelem nem tartalmazza a jogszabály által meghatározott tartalmi elemet**, hatóságunk a kérelmet **határozattal elutasítja**.

Az R. alapján az eljárás határideje 15 nap (tolmács igénybevétele esetén 30 nap). **Am a 15 napos határidőbe nem számítanak bele, bizonyos a R.-ben részletezett határidők.** Így a gyakorlati tapasztalatok alapján a kérelem benyújtását követően, ha nem kerül érdemi vizsgálat nélküli elutasításra a kérelem, akkor 30 napon belül kerül sor a határozathozatalra. Ha a kérelem az összes szükséges elemet tartalmazza:

A hatóság a panaszolt felet nyilatkozattételre hívja fel és mellékelten megküldi a panaszos kérelmének és bizonyítékainak másolatát. Amennyiben a Panaszos fél (birtokvédelmet kérő) postai úton küldte meg vagy az ügyfélszolgálaton adta le birtokvédelmi kérelmét, úgy az eljárás megindításáról külön értesítjük a nyilatkozattételi felhívás kiküldésével egyidejűleg.

A panaszolt félnek a nyilatkozattételi felhívás kézhezvételétől számított 8 napja van arra, hogy nyilatkozzon a birtokvédelmi kérelemben foglaltakra. Ez a 8 napos időtartam az eljárási határidőbe nem számít bele.

Miután a nyilatkozattételi felhívás tértivevénye visszaérkezik, mindkét félnek tájékoztatást küldünk ki az eljárási határidők alakulásáról.

A bizonyítási eljárás befejezéséig a hatóság tisztázza a birtokvédelmi ügy tényállását. **A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket viszont annak a Félnek kell bizonyítani, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valósan fogadja el.** A Jegyző hivatalból bizonyítási eljárást nem folytat le, a Felek által állított tények alátámasztására a Feleknek kell bizonyítékot szolgáltatni.

1) Amennyiben valamelyik fél kérelmezi, vagy az iratok alapján hatóságunk szükségesnek látja, akkor helyszíni szemlét tart. A vonatkozó jogszabályok és joggyakorlat alapján valamint az **eljárási határidők rövidségére** való tekintettel hatóságunknak **nem kötelessége és módunkban sem áll a feleket előzetesen értesíteni a helyszíni szemléről**.

Az eljárási határidők alakulásáról kiküldött tájékoztatásban a felek nyomon tudják követni, hogy meddig van lehetőségük további bizonyítékokat benyújtani, illetve a jegyzőnek meddig kell a határozatot meghoznia.

A határozat alapvetően kétféle lehet: amennyiben a panaszos nem tudja minden kétséget kizáróan bizonyítani a birtoksértés elkövetését, a hatóság elutasító határozatot hoz. A birtoksértés bizonyítottsága esetén az eljáró hatóság a kérelemnek helyt adó határozatot bocsát ki, mellyel a

panaszoltat kötelezi a birtoksértés előtti, eredeti állapot helyreállítására és a jövőre nézve eltiltja a további birtoksértéstől. A **birtokvédelmi határozatban foglalt rendelkezést a kötelezettnek (a panaszoltnak) három napon belül végre kell hajtania.**

Helyt adó határozat esetén, amennyiben a panaszolt (kötelezett) a határozatban foglaltakat három napon belül nem hajtja végre, a **panaszos végrehajtási kérelmet terjeszthet elő,** írásban benyújthatja azt az ügyfélszolgálaton, vagy személyesen az ügyintézőnél, illetve postai úton is megküldheti. _

A határozatot sérelmesnek tartó Fél az ellenérdekű Fél ellen a határozat kézhezvételétől számított **15 napon belül pert kezdeményezhet,** melyben kérheti a jegyzői határozat **bíróság** általi megváltoztatását.

A határozatot sérelmesnek tartó Fél kereseti kérelmében **kérheti a végrehajtás felfüggesztését,** melyről a **bíróság soron kívül határoz.** A végrehajtás felfüggesztéséről szóló **végzést a bíróság a jegyzőnek is megküldi.**

A **bíróság nem a jegyzői határozatot vizsgálja felül,** hanem a birtokláshoz való jogosultság alapján hozza meg ítéletét.

Jogszabályok:

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről,
17/2015. (II.16) Korm. rendelet a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról,
2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról
2017. évi I. törvény a közigazgatási rendtartásról,
2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról,
1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról,
1990. évi XCIII. törvény az illetékekről,
2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról

BIRTOKVÉDELMI KÉRELEM

A birtokvédelmet kérő neve: _____

Lakcíme (székhelye): _____

Telefonszáma és e-mail címe: _____

Képviselőjének neve, címe: _____

(képviselő eljárása estén a képviselő képviseleti jogosultságát igazoló meghatalmazást csatolni kell)

Ellenérdekű fél (Panaszolt) neve: _____

Lakcíme (székhelye): _____

Telefonszáma és e-mail címe: _____

A birtoksértés elkövetésének helye: _____

A birtoksértés időpontjára történő utalás: _____

A birtokvédelmi eljárás megindításának alapjául szolgáló tényállás ismertetése/a sérelmezett magatartás leírása/:

Az eredeti birtokállapot leírása: (jegyző előtt lefolytatandó birtokvédelmi eljárásban az eredeti birtokállapot helyreállítása, vagy a birtoklásban zavarás megszüntetése kérelmezhető)

A jegyzői döntésére irányuló kifejezett kérelem:

(Annak megjelölése, hogy pontosan milyen döntést szeretne a jegyzőtől)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a birtokvédelmi kérelmemben állított tények és az ahhoz csatolt bizonyítékok a valóságnak megfelelnek.

Balatonszárszó,.....

Panaszos aláírása

A birtokvédelmi kérelem kitöltésével és aláírásommal hozzájárulok ahhoz, hogy Balatonszárszói Közös Önkormányzati Hivatala személyes adataimat a birtokvédelmi eljárás során, a birtokvédelmi eljárással összefüggésben kezelje, tárolja és nyilvántartsa.