

A jegyzői birtokvédelemmel kapcsolatos anyagi jogi szabályokat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, míg az eljárásjogi szabályokat a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet tartalmazza.

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

A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják. A birtokost a birtokvédelem mindenki vel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól. A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

A fentiek alapján, amennyiben a sérelmezett birtokállapot több mint egy éve alakult ki, jegyzői birtokvédelem nem vehető igénybe, azonban bírósági birtokvédelem igen!

Ennek megfelelően mindig figyelemmel kell lenni arra, hogy a zavarás kezdetétől mennyi idő telt el. Amennyiben az 1 évet meghaladja, bírósági birtokvédelmet lehet kérni.

Nem bírálható el birtokvédelmi ügyként:

- amikor a felek között *nem a birtoklás ténye*, hanem **jogkérdés képezi vita tárgyát**, mint például: telekhatár vita, birtokláshoz való jog, tulajdonhoz való jog, használathoz való jog, szolgalmi jog, szerződésből fakadó jog vagy kötelezettség, stb.
- ha **a felek valamelyike** soha nem tartotta a dolgot fizikai hatalmában, tehát **sosem volt birtokos** (Fontos! A tulajdonjog önmagában birtokosi pozíciót nem igazol!),
- ha a birtokvédelmet a dolog jellegénél fogva nem birtokolható dologra kérik.

A birtokvédelmi kérelem:

A birtokvédelmi kérelmet annál a jegyzőnél lehet írásban előterjeszteni, amelynek **illetékességi területén a birtoksértő magatartás megvalósul.**

A kérelem tartalmazza:

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

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

A birtokvédelmi eljárás folyamata:

A jegyző a kérelmet és a csatolt bizonyítékokat az eljárás megindulásától számított **három napon belül nyilatkozattétel céljából** saját kézbesítője útján vagy személyesen átadott iratként kézbesíti, illetve elektronikusan vagy postai úton hivatalos iratként **megküldi az ellenérdekű félnek**. **Az ellenérdekű fél** a kérelemben foglaltakra vonatkozóan írásban vagy szóban **nyilatkozatot tehet**. A szóban tett nyilatkozatot jegyzőkönyvbe kell foglalni.

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 birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során **a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli**.

A jegyző a tényállás tisztázásához szükséges **bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be**, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi, és **a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza a határozatát**.

A jegyző döntése:

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

A jegyző a kérelmet határozattal **elutasítja**, ha

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

Az eljárási határidő:

Az eljárási határidő a kérelem megérkezését követő napon kezdődik. **A birtokvédelmi eljárást a jegyző - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - tizenöt napon belül folytatja le.**

Az eljárási határidőbe nem számít bele:

- az ellenérdekű fél jegyzői megkeresése hivatalos iratként való postára adásának napjától annak kézbesítéséig vagy a megkeresés jegyzőhöz történő visszaérkezéséig terjedő időtartam,
- az ellenérdekű fél jegyzői megkeresése kézbesítésétől az ellenérdekű fél nyilatkozatának megtételéig vagy az ellenérdekű fél írásbeli nyilatkozatának jegyzőhöz történő megérkezéséig terjedő legfeljebb nyolc napos időtartam.

Kijelölés esetén a kijelölt jegyző vonatkozásában az eljárási határidő a kijelölő határozat átvételét követő napon újratekődik.

A végrehajtás:

A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított három napon belül végre kell hajtani.

A birtokvédelem kérdésében hozott határozata végrehajtásáról a jegyző gondoskodik.

Jogorvoslat a birtokvédelmi eljárásban:

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 birtokvédelmi eljárás megindítására azok jogosultak, akiket birtokuktól jogosulatlanul megfosztanak vagy a birtoklásban zavarnak. Az eljárás megindítása a birtoksértő magatartás közlésével indul, amely benyújtható **kérelem** formájában, de az ügyfél személyesen is megindíthatja az eljárást, ez alkalommal jegyzőkönyv felvételére kerül sor. A birtokvédelmi eljárás illetékköteles, a hatályos Illetéktörvény szerint a **3000,- Ft –ot illetékbélyegen** kell leróni.

A továbbiakban az eljárás a Polgári Törvénykönyv erre vonatkozó előírásai szerint kerül lefolytatásra. Az esetek többségében sor kerül helyszíni szemle lefolytatására, valamint - amennyiben arra szükség van – a tényállás tisztázása céljából tanúk meghallgatására.

Ha a kérelem megalapozott, akkor határozat formájában a birtoksértő felszólítására kerül sor a zavaró magatartás befejezésének céljából. Amennyiben a birtoksértő magatartás elkövetése miatt kár keletkezett, úgy a határozat a kár összegének megtérítéséről is tartalmaz rendelkezést.

A határozat kiküldése után – ha a birtoksértés megállapítására sor került – a határidő lejártát követően ismételt helyszíni szemle keretében állapítja meg az ügyintéző, hogy a határozat rendelkezései betartásra kerültek-e.

Tájékoztató birtokvédelmi határozatok bírósági felülvizsgálatával kapcsolatosan

2016. január 1-jétől módosult a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvénynek az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó szabályai. A belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, illetve a közigazgatási szervek a keresetlevelet, továbbá minden egyéb beadványt, okirati bizonyítékot kizárólag elektronikusan, a képviselő személyének teljes körű azonosítását biztosító és ÁNYK űrlap benyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével nyújthatja be a bírósághoz, és a képviselő részére a bíróság is elektronikusan kézbesít. Az elektronikus kapcsolattartás 2016. június 30. napjáig választható, 2016. július 1-jét követően kötelező és kizárólagos.

A jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti perben (2016-július 1. napján és az azt követően indult perekben kötelezően) ha a felperes a keresetlevelet a birtokvédelmi határozatot hozó jegyzőnél terjeszti elő, a birtokvédelmi határozatot hozó jegyző köteles gondoskodni

- a határozat alapjául szolgáló ügy iratainak digitalizálásáról, ha a keresetlevél elektronikusan került előterjesztésre, és
- a hozzá benyújtott keresetlevél és a mellékleteit képező papír alapú okiratok digitalizálásáról, valamint a papír alapú okiratok megőrzéséről, továbbá a határozat alapjául szolgáló ügy iratainak digitalizálásáról, ha a keresetlevél papír alapon kerül előterjesztésre.

Ha a felperes a keresetlevelet e perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz nyújtja be, a bíróság felhívja a birtokvédelmi határozatot hozó jegyzőt, hogy az iratokat digitalizált formában terjessze fel.