

Tisztelt Olvasó!

Aktuális számunkban a birtokvédelem szabályainak áttekintését ajánlom szíves figyelmükbe. Akár tulajdonosként, akár bérlőként, akár egyéb jogcímen használjuk az adott ingatlant a birtokvédelem szabályozását érdemes ismerni vagy megismerni. Az alapvető rendelkezések a korábbiakhoz hasonlóan szintén a Polgári Törvénykönyvben találhatók.

Mindenekelőtt rögzítendő, hogy ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják (pl. valaki más ingatlanába jogcím nélkül beköltözik és lecseréli a zárat) vagy birtoklásában zavarják (pl. a szomszéd éjszakai hangoskodásai a lakásban történő pihenést lehetetlenné teszi) úgy birtokvédelem illeti meg. Hangsúlyozni kívánom, hogy a birtoktól való megfosztásra vezető vagy a birtoklást zavaró magatartás akkor birtokháborítás, ha jogalap nélkül történik, amit tilos önhatalomnak nevezünk.

A birtokos mindenki mástól követelheti, hogy tartózkodjék a fennálló birtokállapot jogalap nélküli megváltoztatásától vagy megzavarásától. Közös birtok esetén pedig a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és követelheti a dolognak közös birtokba bocsátását, amely alapján a közös birtokosok - egymás közötti viszonyuk alapján - még egymással szemben is jogosultak birtokvédelemre.

A fentiekkel kapcsolatosan a birtokosnak a birtokháborítóval szemben több lehetőség is rendelkezésére áll. Egyik ilyen eszköz a birtokháborítás önhatalommal való megakadályozása, illetve a már elkövetett birtokháborítás következményeinek önhatalommal való elhárítása. A törvény tehát megengedi a birtokos részére a birtoka ellen irányuló támadás elhárítását, amellyel szemben azonban korlátozást állít fel: az önhatalom csak a birtok megvédéséhez szükséges mértékben gyakorolható. Ennek túllépése már egyéb, nem kívánatos jogkövetkezményekhez vezethet (pl. önbíráskodás).

A gyakorlati életben a leginkább alkalmazott jogi eszköz a birtokvédelmi eljárás, amely alapján az, akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarják, az illetékes jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. Fontos szabály, hogy kizárólag akkor járhat el a jegyző, amennyiben a birtokháborítás időpontjától számított egy év még nem telt el. A jegyző az eljárás lefolytatását követően 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 túrni volt köteles. Ez utóbbi esetben a jegyző a birtokvédelmi igényt elutasítja.

Döntést követően az a fél, aki a jegyző határozatát magára nézve sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól kérheti a határozat megváltoztatását, amelynek során nem a határozatot hozó szervvel szemben, hanem az ellenérdekű féllel szemben indíthat peres eljárást. Ugyancsak a bíróságtól kérheti a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését, amennyiben a birtokháborítás időpontjától számítottan egy év már eltelt.

A birtokvédelmi ügyek nagy részénél a tulajdonos és a bérlő vagy haszonélvező között alakul ki birtokvita, hiszen mindegyik fél rendelkezik bizonyos tartalmú jogosultsággal, amelyet mindegyik fél erősebbnek érez a másikénál. Ezen esetek megoldása elsősorban a felek között megkötött megállapodások (bérleti szerződés, használati megállapodás, stb.) tartalmának értelmezésével oldható meg. Tekintettel azonban arra, hogy ezek a megállapodások sok esetben szóban kötöttek, így a jogok és kötelezettségek megállapításánál ez a körülmény természetesen a jogvita megoldását jelentős mértékben megnehezíti. Utóbbi esetekben tehát leginkább a jogszabályokhoz fűzött magyarázat, illetve eseti döntések nyújtanak további segítséget.

Nem szabad azonban elfelejteni, hogy minden jogvita egyedi, így az eset körülményei nem mindig teszik lehetővé az ügy egyszerű és gyors megoldását. Ennek megfelelően ezekben az ügyekben is a legcélravezetőbb megoldás, ha a felek egymással együttműködve a közös megegyezést keresik és csak a végső esetben fordulnak az illetékes hatósághoz...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd