

A birtok, a birtoklás és a birtokvédelem – I.

Bevezetés. Ingatlanainkkal kapcsolatban számos írásban foglalkoztunk már a tulajdonjog kérdéseivel, szabályaival, legutóbbi három részben a közös tulajdon témakörével. Az elkövetkező részekben a birtok fogalmát járjuk körül.

Tulajdonjog és birtok. Amint korábbi cikkeinkben már kifejtettük, a dolgokkal kapcsolatban a tulajdonjog a legfontosabb fogalom, hiszen ez az a jogi alap, mely az egyes javak, jószágok, dolgok felett a tulajdonos részére oly uralmat biztosít, melyet minden más személy, továbbá az állam és szervei is kötelesek tiszteletben tartani. A tulajdonost megillető jogokat a legegyszerűbb formában három fogalommal írjuk le: a birtoklás, a használat joga, valamint a rendelkezés joga. Ha kibontjuk ezeket a fogalmakat, azt látjuk, hogy a birtoklás azt jelenti, hogy a tulajdonos az adott dolgot magánál tarthatja, a használat azt jelenti, hogy a tulajdonos a dolgot maga és a hozzá tartozó személyek számára, szükségleteik kielégítése érdekében használhatja, végül a rendelkezés joga alapján a tulajdonos a dologra más személyekkel jogviszonyokat létesíthet (hasznosíthatja azt, pl. bérbe adhatja, tulajdonjogát másra ruházhatja, eladhatja, elajándékozhatja stb.). Ezen jogosultságok közül a jelen cikkben a birtoklás fogalmát és a birtokos megillető jogokat figyeljük meg.

A birtok jogi fogalma.

Az eddigiekből már kiderült, hogy a tulajdon és a birtok – bár a köznapi nyelv sokszor azonos értelemben használja – jogi fogalomként eltérő jelentéssel bírnak. Ha lefordítjuk, a birtok azt jelenti, hogy a dolog „nálam van”, a tulajdon azt jelenti, hogy a dolog az „enyém”. Mint láttuk, a tulajdonost megilleti a birtoklás joga, ugyanakkor a tulajdonoson kívül birtokosnak minősül mindenki, aki jogszerűen magánál tartja a dolgot, ilyen pl. a lakásbérlő, a földet hasznosító haszonbérlő, vagy pl. az özvegyi jogán a lakást hasznélvezőként birtokló és használó személy. De birtokosnak minősül az is, aki – bár nem tulajdonos – de saját jogán tartja magánál a dolgot, pl. az elbirtokló személy. Mi több a birtokállapot ellentétes lehet a jogos állapottal, így birtokosnak minősül a megfelelő jogcím nélkül birtokló személy is, bár a jogellenes birtok ellen jogi eszközökkel fel lehet lépni. A tulajdonos ugyanakkor abban az esetben is birtokosnak minősül – és ebben a minőségében a később tárgyalandó birtokvédelemre is jogosult –, ha dolgát más személynek birtokba adja, pl. bérleti szerződés alapján a bérlőnek használatra átadja. A tulajdonos jogilag mindaddig, ameddig tulajdonjoga fennáll, birtokosnak minősül.

A birtokvédelem. A birtokos – akár tulajdonos, akár más jogcímen (pl. érvényes szerződés alapján) van a dolog a birtokában – birtokvédelemre tarthat igényt. (Megjegyzem: mint minden jogi eszköz igénybevétele, a birtokvédelem is csupán lehetőség. A jog a magánost mint jogosultat nem kényszeríti arra, hogy jogával éljen, azt kikényszerítse.)

Birtokvédelemre akkor jogosult a birtokos, ha birtoklásában joga nélkül megfosztják, vagy abban zavarják. Példák: a tulajdonos kizárja a bérlőt a lakásból, vagy a bérfizetés elmaradása miatt a közműveket elzárja. A társasház kapuját bezárják és valamelyik tulajdonostársnak nem adnak kulcsot. A közös tulajdonban álló kertet a tulajdonostárs bekeríti. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően nem üríti ki és nem adja vissza a bérleményt.

Az önhatalom. A birtokost a jog a birtokvédelem körében egyrészt *önhatalomra* jogosítja fel, másrészt állami eszközöket is.

A Ptk. (Polgári Törvénykönyv) szerint a birtokos önhatalommal is elháríthatja a birtoka ellen irányuló közvetlen támadást. Ha pl. valaki anélkül, hogy erre joga lenne, megpróbál behatolni az épületbe, ezt a tulajdonos erőszakkal is megakadályozhatja (jogos önhatalom). Ha táskánkat vagy kerékpárunkat erőszakkal akarják elvenni, ezt a jogellenes magatartást megakadályozhatjuk, elháríthatjuk. Mi több, az elvesztett birtok (jogos uralmi helyzet) visszaszerzése érdekében is alkal-

mazható a birtokvédelem, ha más (pl. a később tárgyalandó hatósági) birtokvédelmi eszközök igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná. (Pl. a dolgunkkal menekülő tolvajt – dolgunk visszaszerzése érdekében és mértékéig – elfoghatjuk, a dolgot tőle visszaszerzhetjük. *(folytatjuk)*)

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
www.wertan.hu T: 323-874; 30/6196-496