

A birtok, a birtoklás és a birtokvédelem – II.

Bevezetés. Előző vizsgálódásunkban megismerkedtünk a birtok fogalmával. A birtokvédelem körében az úgynevezett önhatalom kérdését is érintettük. Jelen részben a birtokvédelem további fogalmaival és szabályaival ismerkedünk meg. A (békés, jogos) birtoklásában megzavart magánosnak a jog hatósági és bírósági úton is védelmet kínál.

Birtokvédelem hatósági úton. Mint korábban érintettük, a birtoklás első sorban nem a jog, hanem a tények világába tartozó kérdés. Birtokos mindenki, aki magánál tartja a dolgot. Jogos birtokos az, aki valamely jogviszony alapján őt megillető jogánál fogva tartja a dolgot magánál.

A hatósági birtokvédelmet a jegyzőtől lehet kérni. A jegyző a községi, városi, fővárosban a kerületi polgármesteri hivatalban működik.

(A jegyző nem tévesztendő össze a közjegyzővel, aki a törvény erejénél fogva egy közhitelességgel felruházott szerv, amely a jogviták megelőzése végett a feleknek pártatlan jogi szolgáltatást nyújt, jogügyletekről, szerződésekről közokiratot állít ki, lefolytatja a hagyatéki eljárásokat stb. A jegyző ugyanakkor az önkormányzat közigazgatási, szakmai vezetője. A jegyző vezeti a helyi önkormányzat polgármesteri hivatalát.)

Tehát a birtokvédelem tárgyában kérelemmel a jegyzőhöz fordulhatunk, mégpedig a birtokháborítást követő egy éven belül. A birtokosnak a jegyző mint hatóság előtti eljárásban csak azt kell igazolnia, hogy birtokban volt és birtoklásában tilos, vagyis a jog által tiltott önhatalommal megzavarták. Jegyzőhöz lehet fordulni birtokvédelemért, pl. ha a helyiség bérlőjét a bérbeadó kizárja a bérleményből, vagy ha a szomszédos ingatlanon olyan tevékenységet folytatnak, amely birtokháborításnak minősül. A jegyző határozatával a korábbi birtokállapotot visszaállítja, de a birtokláshoz való jog, a birtoklás jogszerűsége nem tárgya a jegyző eljárásának.

A jegyző hatásköre az egy éven belül elkövetett birtokháborítás esetében sem kizárólagos: a birtokos közvetlenül a bírósághoz is fordulhat, ha az ügyben a birtokláshoz való jog (jogosultság) is vitás.

A jegyző a birtokvita eldöntésére, a birtokháborítás, -zavarás megállapítására és az eredeti birtokállapot visszaállítására irányuló kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül köteles érdemi határozatát meghozni. Ha ehhez nincs elégséges adata, a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítást lefolytatja, ebben a körben tanúkat hallgat meg, okiratokat szerez be és szemlét tart a helyszínen. A jegyző határozatával eltűnt a jogsértőt a birtokháborítástól, valamint határozhat a felmerült károk, a ráfordított költségek és a hasznok kérdésében is.

A jegyző határozatát három napon belül végre kell hajtani akkor is, ha a fél keresettel fordult a bírósághoz a jegyzői határozat megváltoztatását kérve. A bíróság a fél kérelmére azonban a jegyzői határozat végrehajtását felfüggesztheti.

A bírói birtokvédelem (birtokper). A jegyző által meghozott határozat ellen államigazgatási úton nincs helye jogorvoslatnak. Ilyen jogorvoslat lenne első sorban a fellebbezés. A jegyző határozatának megváltoztatása érdekében ugyanakkor bármelyik fél a bírósághoz fordulhat. Ez az eljárás per lesz, mely keresettel indul. A keresetet az ellenérdekű fél és nem a jegyző ellen kell benyújtani. A keresetet 15 napos perindítási határidő alatt kell benyújtani, de ennek elmulasztása esetén igazolásnak van helye, amelynek tárgyában a bíróság dönt. A keresetlevelet akár a jegyzőnél, akár az illetékes bíróságnál elő lehet terjeszteni. A perre a jegyző székhelye szerinti helyi bíróság az illetékes. A kereseti kérelem a jegyző határozatának megváltoztatására irányul. A bíróság feladata, hogy felülbírálja a jegyző határozatát. A bíróság azonban ilyen kereset esetén nemcsak a tényleges, megzavart birtokállapotot vizsgálja, mint a jegyző, hanem a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt, az annak megfelelő birtokállapot helyreállítására kötelez. A bíróság tehát, ellentétben a jegyzővel, azt vizsgálja, hogy a birtokvitában érintett (peres) felek közül melyiknek van (erősebb) joga a dolog birtokához.

A bíróság ítélete ellen fellebbezésnek van helye, de ha a bíróság a jogsértőt a birtoksértő állapot megszüntetésére kötelezte, ezt a fellebbezésre tekintet nélkül végre kell hajtani.

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