

# Új jogszabály a birtokvédelmi eljárásban



Sáriné dr. Símkó Ágnes  
az új Ptk.  
kodifikációjáért felelős  
korábbi  
miniszteri biztos

Alapelvként a rendelet a felek számára azt írja elő, hogy kötelesek jóhiszeműen eljárni. A jegyző kötelezettsége pedig a törvény előtti egyenlőség, a felek közötti esélyegyenlőség biztosítása, a felek jóhiszemű és rendeltetészerű joggyakorlásának elősegítése, a birtokvita pártatlan eldöntése tisztességes ügyintézés-sel, költségtakarékosan és hatékonyan úgy, hogy az egyik fél jogát, jogos érdekét csak a másik fél jogának, jogos érdekének védelméhez szükséges mértékben korlátozza.

A birtokvédelmi kérelmet annál a jegyzőnél lehet írásban vagy szóban előterjeszteni, amelynek illetékességi területén a birtoksértő magatartás megvalósul. A szóban előterjesztett kérelmet írásba kell foglalni. A kérelem tartalmi elemei lényegében nem változtak (birtokvédelmet kérő neve, lakcíme vagy székhelye, aláírása, annak a félnek a neve, címe, akivel szemben a birtokvédelmet kérik, a tényállás ismertetése, az érintett dolog megjelölése, a jegyző illetékességét megalapozó tények megjelölése, a birtoksértés helye, ideje, jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelem). Emellett a birtokvédelmet kérőnek be kell nyújtania bizonyítékait, a képviselőnek pedig a meghatalmazást. A birtokvédelmi eljárásban ugyanis a fél helyett vagy mellett törvényes képviselője is eljárhat. A fél vagy törvényes képviselője cselekvőképessé személynek teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban meghatalmazást adhat.

Az eljárás megindulásától számított három napon belül nyilatkozattételre megküldi a jegyző a kérelmet és a csatolt bizonyítékokat az ellenérdekű félnek saját kézbesítője útján vagy személyesen átadott iratként, vagy hivatalos iratként postai úton. (A korábbi szabályozás erre csak a kevésbé egyértelmű, értelmezésre szoruló „hala-

2015. március 1-jén lép hatályba a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet, amely felváltja a 228/2009. (X. 16.) Korm. rendeletet. A korábbi szabályozás abból indul ki, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt (a továbbiakban: Ket.) kell alkalmazni ebben az eljárásban is, és felsorolja a Ket. nem alkalmazható rendelkezéseit. Az új kormányrendelet viszont részletesen meghatározza a birtokvédelmi eljárás sajátos rendjét. Így ugyan a rendeleti szabályozás mintegy háromszorosára nőtt, de jóval egyértelműbb és áttekinthetőbb a jogalkalmazók számára.

déktalanul” fordulatot tartalmazta.) Az ellenérdekű fél írásban vagy szóban nyilatkozatot tehet, az utóbbit jegyzőkönyvbe kell foglalni.

A jegyző az eljárás során köteles tájékoztatni az eljárás valamennyi résztvevőjét az eljárással kapcsolatos jogairól és kötelezettségeikről. A tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárás határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadhatja be, ezt követően a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza a határozatot az eredeti birtokállapot helyreállításáról vagy a kérelem elutasításáról. Ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta, akkor elrendeli az eredeti állapot helyreállítását és eltiltja magatartásától a birtoksértőt. A kérelem elutasítása több okból történhet: a kérelmet a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak, megállapítja hatásköre vagy illetékessége hiányát, vagy azt, hogy a kérelmet nem az arra jogosult terjesztette elő. Elutasítási ok még, ha az eljárás oka fogyottá vált, valamelyik fél halála (jogi személy jogutód nélküli megszűnése) miatt. A jegyző akkor is elutasítja a kérelmet, ha a birtokvédelmet kérő a kérelem valamelyik tartalmi elemére vonatkozóan nem nyilatkozott, vagy az illetékfizetési kötelezettségének felhívására nem tett eleget. Ha pedig a birtokvédelmet kérő ugyanarra a 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 elbírál-

ta, ez szintén ok a kérelem elutasítására, kivéve, ha az ügyre vonatkozóan új tény vagy új bizonyíték merül fel.

Az új kormányrendelet meghatározza az eljárás határidőket és egyértelművé teszi azok számítását. Az eljárás határidő akkor kezdődik, amikor az illeték lerovásával együtt benyújtott kérelem a jegyzőhöz megérkezett, illetve a kérelem benyújtását követő illetékfizetésnél az ennek igazolását követő napon. A birtokvédelmi eljárás a jegyzőnek tizenöt napon (tolmács kirendelése esetén harminc napon) belül kell lefolytatnia. Az eljárás határidőbe nem számít bele a jegyzői megkeresés postára adásától kézbesítéséig, visszaérkezéséig terjedő idő és kézbesítéstől az ellenérdekű fél nyilatkozatának megtételéig, megérkezéséig terjedő legfeljebb nyolc napos időtartam. Ha a jegyző a birtokvédelmi eljárást az eljárás határidőn belül nem folytatja le, az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal – az arról történő tudomszerzést követő nyolc napon belül – határozatával másik jegyzőt jelöl ki az eljárás lefolytatására, és egyidejűleg fegyelmi eljárást kezdeményez a mulasztó jegyző ellen a polgármesternél. Határozatban a fővárosi és megyei kormányhivatal arra kötelezi a birtokvédelmi eljárás lefolytatására eredetileg illetékes jegyzőt, hogy a kijelölt jegyző részére a birtokvédelmi határozat meghozatalát követő harminc napon belül tízezer forint összegű eljárás költségtálatynt fizessen meg.

A tényállás tisztázása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyíté-



kokat szabadon mérlegelheti. A korábbi szabályozással egyezően abból kell kiindulni, hogy a birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valóságnak fogadja el. A fél a bizonyítékokat a bizonyítási eljárás befejezéséig bármikor előterjesztheti. Továbbra is szabadon választhatják meg a felek a bizonyítási eszközöket. Elmaradt viszont az új rendeletből annak felsorolása, hogy a felek kérelme alapján mire terjedhet ki a bizonyítás (a tényleges birtokállapotról, az eredeti birtokállapotról, a birtokos és a birtokháborító személyére, a tilos önhatalom gyakorlására stb.). A bizonyítási eszközök közül a helyszíni szemlére és a meghallgatásra tér ki az új szabályozás. Az egyes eljárási cselekményekről a rendeletben meghatározott adattartalommal jegyzőkönyvet kell felvenni.

A helyszíni szemle során a jegyző a birtokvita eldöntése szempontjából jelentőséggel bíró ingó vagy ingatlan megtekintését végzi általában. (A helyszíni szemle keretében sor kerülhet személy magatartásának megfigyelésére is.) A megfigyelni kívánt ingatlanra beléphet, ott a birtokvitával összefüggő bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot megvizsgálhat, a szemle helyszínén tartózkodó személytől felvilágosítást kérhet, a helyszínről, az ingóról és ingatlanról fényképet vagy kép- és hangfelvételt készíthet, továbbá egyéb bizonyítást folytathat le; ezt az ingó vagy ingatlan birtokosa túrni köteles. Ha indokolt, a jegyző a rendőrség közreműködését kérheti. A felek a bizonyítási eljárás során bármikor írásban vagy szóban nyilatkozatot tehetnek. A jegyző a feleket egyidejűleg is meghallgathatja. Tanúként az hallgatható meg, aki a birtokvédelmi eljárással összefüggésben tanúvallomást kíván tenni, és akitől bizonyítékként értékelhető vallomás várható. A tanú személyazonosságát meg-

kell állapítani és a tanút figyelmeztetni kell a hamis tanúzás jogkövetkezményeire. Az eljárás során figyelembe kell venni, hogy a cselekvőképtelen, a cselekvőképességében részlegesen korlátozott személy és a korlátozottan cselekvőképes kiskorú tanú meghallgatását csak gondnokának vagy törvényes képviselőjének jelenlétében lehet lefolytatni.

Az adatkezelés egyike azon témaköröknek, amelyekben az új rendelet értelmében is a *Ket.* szabályait kell alkalmazni a birtokvédelmi eljárás során. (A másik ilyen a birtokvédelem kérdésében hozott határozat végrehajtása.) Az iratbetekintéssel kapcsolatban pedig úgy rendelkezik a rendelet, hogy a birtokvédelmet kérő és az ellenérdekű fél az eljárás bármely szakaszában betekinthesse – a határozat tervezete, valamint a zártan kezelt adatokat tartalmazó irat kivételével – az eljárás során keletkezett bármely iratba, a tanú pedig a vallomását tartalmazó iratba. Az iratról másolat készíthető vagy kérhető.

A birtokvédelmi eljárásban hozott határozat a szokásos elemeken (eljáró szerv, ügyintéző, ügyszám, felek neve és címe, ügy tárgya, határozathozatal helye és ideje, határozat kiadmányozójának neve, aláírása, az eljáró szerv bélyegzőlenyomata) túl a rendelkező részben tartalmazza

- a döntést,
- a jogorvoslat lehetőségéről való tájékoztatást,
- a kérelemnek helyt adó határozat esetén a kötelezettség teljesítése elmaradásának jogkövetkezményeit,
- az eljárási költség megfizetésre vonatkozó kötelezést.

Az indokolásban kell rögzíteni a megállapított tényállást és az annak alapjául elfogadott bizonyítékokat, valamint a fél által felajánlott, de mellőzött bizonyítást és

a mellőzés indokait. Szintén az indokolás tartalmazza azokat a jogszabályhelyeket, amelyek alapján a határozatot meghozták, továbbá utalást az eljáró szerv hatáskörét és illetékességét megállapító jogszabályra. A határozatot közölni kell a felekkel (képviselőikkel) és azzal, akire nézve az jogot vagy kötelezettséget állapít meg. Hivatalos iratként postai úton, személyesen átadott iratként vagy saját kézbesítő útján. A közölt határozatot az átvétel napján kell kézbesítettnek tekinteni, sikertelen postai kézbesítés esetén pedig azon a napon, amikor a határozat a jegyzőhöz visszaérkezik. A határozatban levő esetleges név-, szám- vagy más elírás, illetve számítási hiba kijavításáról, valamint – ha a határozatból kötelező tartalmi elem hiányzik, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés – kiegészítéséről is szól a rendelet. Nincs helye a határozat kiegészítésének, ha a határozat meghozatalától számított egy év már eltelt, vagy a kiegészítés jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene.

A birtokvédelem kérdésében hozott határozat végrehajtásáról a jegyző gondoskodik. Ha a bíróság a határozat megváltoztatása iránt indított birtokvédelmi perben a keresetet elutasítja, a határozat végrehajtása a hasznok, károk és költségek kivételével – érdekében szintén a jegyzőnek kell intézkednie. (A végrehajtási eljárásban hozott döntés elleni jogorvoslat elbírálására a fővárosi és megyei kormányhivatal jogosult.)

Az új kormányrendelet értelmében az eljárási költségek (eljárási illeték, tolmács, jelenlevő tolmács költsége, helyszíni szemlével jogszerűen okozott kárért járó kártalanítás, rendőrségi közreműködés költsége, iratbetekintés költsége) viselésére a jegyző a kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérőt, birtoksértést megállapító döntés esetén pedig a birtoksértőt kötelezi. ■