

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Igények a jegyzői birtokvédelem köntösébe bújtatva**

**- birtokba adás, szomszédjogok, kártérítés**

Szerző:

**dr. Kajó Cecília**

Agrárminisztérium, szabályozási jogász

Budapest, 2019. október 2.

## I. Bevezetés

Évente átlagosan 2000 birtokvédelmi per és 6000 jegyzői birtokvédelmi eljárás indul az országban<sup>1</sup>, ebből is látszik, hogy a jegyző előtt megindítható forma népszerű és keresett jogintézmény az állampolgárok között.

Miért népszerű? Gyors, hatékony és olcsó: 3000.- Ft illeték lerovása mellett a kérelemről a jegyzőnek 15 napon belül (tolmács kirendelése esetén 30 napon belül) döntenie kell, szemben a magasabb illetékköltségű (és perköltségű), akár évekig tartó birtokperekkel vagy más polgári jogi perekkel szemben<sup>2</sup>.

A 15 napos ügyintézési határidőbe jellemzően a kérelem benyújtása után a panaszolt viszontválasza fér bele és az ügy jellegétől függően egy helyszíni szemle vagy tárgyalás, valamint a megjelölt tanúk meghallgatása, a csatolt fotó-, videódokumentáció megtekintése és utána már a döntés következik. Nincs lehetőség hivatalból szakértő kirendelésére, mivel a kirendelés és a szakvélemény készítésére szánt idő szétfeszítené a rövid ügyintézési határidőt (eljárás felfüggesztésére, határidő-hosszabbításra pedig a vonatkozó jogszabály nem ad lehetőséget), természetesen a panaszos fél benyújthat saját költségén elkészített szakvéleményt, amely egy a bizonyítási eszközök között, de ez nem jellemző, főként az olcsóságra való törekvés okán.

Kérelmünk benyújtásától számított 15 napon belül (figyelembe véve természetesen az iratok postázására fordított időt) birtokvédelmet kaphatunk jellemzően haragos szomszédunk vagy más ellen. Amennyiben szomszédunk úgy ítéli meg, hogy olyan, a kérelem benyújtásához képest egy éven belüli zavarást fedezett fel, melyre csakis a jegyzői birtokvédelem nyújthat orvosságot, úgy ő is a jegyzőhöz fordulhat (vizontkérelem nincs, új, önálló kérelmet kell benyújtania), és kérelme

---

<sup>1</sup> <https://www.jogiforum.hu/publikaciok/1047>, 10., 17. oldal (2019. 09. 30.)

<sup>2</sup> 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről 29. § (1) bekezdés, 17/2015. (II. 16.) Korm. rend. a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról 8. § (1), (2) bekezdések

benyújtásától számított 15 napon belül ő is birtokvédelmet kaphat, így kiegyenlítettnek érezve a viszonyokat.

Korábbi tanulmányomban bővebb részt szenteltem a perlekedési téboly pszichés jellemzőinek<sup>3</sup>, így arról most nem írok, de annyit mindenképpen meg kell jegyezni, hogy a perlekedési téboly jellemzője a „harcban állok a világgal, egy mindenki ellen” típusú eljárásindításokon túl a „ping-pongozás jellegű eljárásindítás”, vagyis amikor valaki sértettségből, felháborodottságból a legelső, „szomszédjának ítélt” ügy után újabb és újabb, esetenként erőltetett vagy alaptalan indokokon alapuló zavarást talál életében és természetesen a zavarás azonnali és végleges megszüntetésének igényét azonnal érvényesíteni is kívánja a jegyző előtt annak érdekében, hogy neki is legyen „ítélt ügye” a szomszéd ellen.

Mi is az a birtokvédelem? A tény, a látszat védelme. A végletekig leegyszerűsített példával: nálam van ez a toll, elvette valaki, megfosztott a birtokomtól, birtokvédelemre vagyok jogosult. A jogi egyetemen a lopás polgári jogi oldalának is magyarázták leegyszerűsítő módon.

Ingatlannal kapcsolatos iskolapélda: zárcserét hajtottak végre az ingatlanon amelyben élek, nem tudok bemenni, nem tudom birtokolni, birtokvédelemre vagyok jogosult. Nem jogosult birtokvédelemre például az, aki az ingatlanba bejuthat, birtokolni tudja, azonban a használatát akadályozzák a kikapcsolt közművek például bérletdíj-tartozás felhalmozása esetén. Véleményem szerint használati jog korlátozására, zavarására birtokvédelem nem adható, az a tulajdonjog egy másik részjogosítványa és megsértése esetén másik (bíróági) eljárást kell indítani, főképp ha retorzióknak szánták egy szerződésszegéssel (pl. bérleti díj nemfizetéssel) szemben, és különböző jogkérdéseket kell tisztába tenni a szerződésszegéssel és a különböző elkövetett cselekményekkel kapcsolatban (felszólítás, felmondás érvényessége, történt-e tilos önhatalom, történt-e önbíráskodás, fenyegetés, zaklatás stb.).

---

<sup>3</sup> <https://www.jogiforum.hu/publikaciok/1047>, 10., 17. oldal (2019. 09. 30.)

Mint mindenben, természetesen itt is több fajta joggyakorlat van, és van olyan szakirodalom, amely szerint használati jog korlátozására, zavarására is adható birtokvédelem ingatlan esetében, hiszen visszanyúlva az iskolapéldához, a bérlő a bérelt ingatlan vonatkozásában birtokba úgy került, hogy kifogástalanul tudta használni a közművek által nyújtott szolgáltatásokat (költői kérdés: ki venne ki egy olyan lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget, ahol nincs víz, áram, fűtés? költői válasz: volt már rá példa). Itt felmerül az a probléma, hogy a bérlők rendelkezésére általában nem áll egy a birtokba adáskor a bérbeadóval közösen felvett, részletes jegyzőkönyv, melyből megállapítható lenne, hogy melyik közmű milyen állapotban, milyen óraállás mellett, és így az ingatlan pontosan milyen szolgáltatásokkal került kiadásra, így az eredeti állapot megállapítása (ilyen jegyzőkönyv hiányában) véleményem szerint lehetetlen. Pont a saját joggyakorlatomból ismerek olyan jogesetet, amikor valaki tudva arról, hogy egy lakásban a szolgáltatók kikapcsolták a közműveket, bérbe vette azt raktározási célokra, majd a bérleti díjjal való késedelembe eséskor küldött felszólításra jegyzői birtokvédelmet kért, és többek között kérte (a végül tanúnyilatkozatokkal - közöttük: közös képviselő által tett nyilatkozattal - bizonyítottan a birtokba kerüléskor is már kikapcsolt) közművek visszaállítását is.

Valami felett (mely lehet ingó vagy ingatlan) tehát hatalmam van, és ezt a hatalomgyakorlást megzavarják, vagy a dologtól egyenesen megfosztanak, ezért birtokvédelemre vagyok jogosult.

A birtokláshoz való jog egyrészt a tulajdonjog részjogosítványa (ezért birtokos általában de nem szükségszerűen a tulajdonos, mert ingyenesen vagy visszterhesen időlegesen lemondhat róla például) másrészt olyan védendő pozíció, amely önállóan is megjelenhet tulajdonjog nélkül (a legkézenfekvőbb példa bérleti szerződés alapján birtokban lévő bérlő). Ennek a zavarásnak vagy megfosztásnak tilos önhatalommal elkövetett konkrét cselekménynek kell lennie, ugyanis jövőbeli fenyegető veszélyhelyzet esetére más polgári jogi eszközökhöz kell folyamodni (pl. a károsodás veszélyének elhárítása érdekében a veszély előidézőjét megfelelő intézkedések megtételére, biztosíték adására kötelezhetik, vagy eltilthatják a veszélyeztető cselekménytől, ez azonban bírósági hatáskör)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:523. §

Tipikus eset erre a tartozás kiegyenlítésének elmaradása esetén a lízingelt vagy egyéb hitelkonstrukció alapján birtokban tartott gépjármű visszavételéről szóló felszólító levél, mellyel gyakran fordulnak a jegyzőhöz, hogy nyújtson birtokvédelmet egy felszólítással szemben, hogy ne vehessék el a gépjárművet a jövőbeli kitűzött időpontban. Erre nyilvánvalóan alkalmatlan a jegyzői eljárás, egyrészt mert a zavarás vagy a birtoktól való megfosztás még nem történt meg, illetve amennyiben meg is történt volna, nem tilos önhatalomról lenne szó, hanem egy szerződésszegés miatti, előre lefektetett és ismertetett jogkövetkezményről.

Gyorsasága, hatékonysága és olcsósága eredményeként a jegyzői birtokvédelmi eljárásokban változatos igényeket próbálnak az ügyfelek (és igen gyakran jogi képviselőik) érvényesíteni, jelen tanulmányban több jellegzetes, nem jegyzőre tartozó igényt elemzek segítségképpen téma szerint kigyűjtve néhány bírósági döntés számát is.

## **II. Milyen problémák megoldására alkalmatlan a jegyzői birtokvédelem: birtokba adás**

A bevezetőben leszögeztük, hogy a birtokvédelem a tény, a látszat védelme.

Vagyis a jegyzői birtokvédelem egy pozíciót véd, de nem tudja megteremteni azt, mert nem az a feladata.

Jegyzői birtokvédelmi eljárás keretében bizonyosan nem helyeznek senkit sem birtokba, amennyiben előtte abban nem volt, mert a birtokvédelmi eszköztár (eredeti állapot helyreállítása, zavarástól való eltiltás a jövőre nézve) nem erre szolgál. Az eredeti állapot helyreállítása akkor járhat birtokba adással (birtokba helyezéssel) amennyiben a panaszos korábban is birtokban volt, birtokos volt. Aki korábban nem volt birtokban, nem volt birtokos, ott nem ténykérdésben, hanem

jogkérdésben a birtokláshoz való jogosultság alapján bíróság dönthet az ügyben birtokvédelmi per keretében.

Tipikus élethelyzet az örökagyó után maradt felnőtt gyermekek mint örökösök, akik közül az egyik haláláig a szülővel élt, a többiek viszont elköltöztek és máshol alapítottak családot. A jogerős hagyatékátadó végzés után általában megdöbbenve szembesülnek azzal, hogy a mindvégig otthon lakó testvérük nem engedi be őket abba az ingatlanba, melyből bizonyos eszmei hányadban már ők is tulajdonossá váltak. Ilyenkor keresik fel a jegyzőt, hogy nyújtson birtokvédelmet és helyezze őket birtokba, erre azonban az előbb ismertettek szerint nincs mód. Mit tehet ilyenkor a panaszos? Jogos önhatalommal birtokba helyezi magát, vagyis zárcserével bemehet az ingatlanba, úgy, hogy minden arra jogosult részére kulcsot biztosít. Amennyiben tart attól, hogy a jogos önhatalom gyakorlása közben esetleg atrocitás, támadás éri, konfliktus keletkezik a bent lakóval, úgy birtokvédelmi üzletággal rendelkező, a szakterülethez értő magánbiztonsági cégnek adhat megbízást, hogy a jogos önhatalom gyakorlása közben testi épségére vigyázzanak, vagy megbízási szerződés alapján a nevében eljárva maga a cég cseréljen zárat és átvételi elismervénnyel (manapság jellemzően közjegyző jelenlétében és videófelvételt készítve) nyújtsa át az új kulcsokat az arra jogosultaknak, akinek pedig személyesen nem sikerül átadni a kulcsot, annak értesítéssel letétbe helyezték.

Nagyon gyakori, amikor valaki haszonélvezettel terhelt ingatlant vesz családtagtól külön megállapodással, mely szerint a haszonélvező jogát nem kívánja gyakorolni, idővel azonban mégis meggondolja magát, kezdeményezi az ingyenes vagy visszterhes megállapodás felbontását és kéri a tulajdonos távozását az ingatlan kiürítésével és beköltözhető állapotba tételével együtt. Ehhez a haszonélvezőnek - bármilyen igazságtalannak is tűnik - joga van. A megállapodással kötelmi jogviszony keletkezik, anélkül azonban hogy a dologi jogviszony (a haszonélvezeti jog) megszűnne. Ezen jogának gyakorlásához bármikor, akár egy héttel, akár egy évvel, akár egy évtizeddel később is joga van. A dologi jogi jogviszonyból a haszonélvező birtoklási jogosultságának elsődlegessége következik, létesítsenek mellette bármilyen más, kötelmi jogi jellegű jogviszonyt akár a tulajdonossal, akár kívülálló harmadik személlyel. Ingyenes megállapodás (szívességi lakáshasználat) esetén az átengedett jogosultság ráadásul indokolás nélkül megvonható. Jegyzői birtokvédelem

keretében nem, de ingatlan birtokba adása tárgyú perben a bíróság az ilyen kérelemnek a hasznélvező javára helyt ad. Érdekes a sorsa annak a hasznélvezeti jognak, amelyet az adásvételkor a még beépítetlen telekre kötöttek ki: a később épített lakóépületre a hasznélvező hasznélvezeti joga nem terjed ki, azaz a hasznélvezeti jog terjedelme az ingatlan szerződéskötés kori állapotához igazodik és nem terjed ki az utóbb létesített lakóépületekre, létesítményekre a bírósági joggyakorlat szerint akkor, ha azzal a forgalmi érték jelentősen megváltozik.

Helyesen utasította el a jegyző a kérelmet abban az esetben, amikor kölcsön biztosítékként egy fenyőfa-ültetvényen vágási engedélyt biztosítottak anélkül, hogy a kivágandó fák mennyiségét, minőségét vagy egyéb jellemzőit pontosan meghatározták volna. A kölcsönt adó a késelembé esés után meghatározott mennyiségű fa birtokba adását követelte, a másik fél pedig birtokvédelmet kért a kivágás megakadályozása érdekében. A szerződés súlyos hibái végül annak semmisségéhez vezettek, melyet bíróság állapított meg (a kölcsönt adó birtokvédelmi kérelmét a jegyző azzal utasította el, hogy nem volt birtokban így a tény, a látszat hiányában birtokvédelemben nem részesülhet, a késelembé eső kérelmét pedig azzal, hogy jövőbeli fenyegető veszély érdekében kér birtokvédelmet, melyre a bíróságnak van hatásköre eljárni).

Biztos, hogy nem adhat birtokvédelmet a jegyző abban az esetben, ha valaki elektronikus árverésen megszerez egy beépítetlen területet, majd megtekintéskor azt tapasztalja, hogy arra valaki ismeretlen időpontban egy faházat húzott fel, és abban lakik. Tekintettel arra, hogy a tulajdonos korábban nem volt birtokban, illetve mivel alapvetően a végrehajtó hibázott, amikor nem kellően tájékozódott az ingatlan adottságairól és hirdetményében nem szerepelt, hogy lakott állapotban kerül árverésre, így a probléma megoldása érdekében végrehajtási kifogást kell benyújtani és a végrehajtó feladata az ingatlan kiürítése.

Az elmúlt években sok önkormányzat bontatta el a településén található régi piaccsarnokot és építettett helyette újat, vagy pedig terek, parkok felújítása kapcsán került sor olyan helyzetre, amikor a pavilonokból kiköltözni nem hajlandó árusok akadályozták a beruházást. Ilyenkor általában



arról van szó, hogy a bérleti szerződésekben korábban rögzítették, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlő tudomásul veszi, hogy sem kártérítési sem kártalanítási igénnyel nem léphet fel a bérbeadóval szemben, és köteles az árusító pavilont kiürítve az önkormányzat részére birtokba adni. Amennyiben ennek önként nem tett eleget, úgy a pavilont az önkormányzat elbontatta. Ilyenkor általában az elbontás után a bérlő birtokvédelemért folyamodik a jegyzőhöz, mivel az elbontás álláspontja szerint jogellenesen történt és birtoklásában jogellenesen megzavarták, kéri a birtokba való visszahelyezést, illetve az eredeti állapot helyreállítását. Ezekben az esetekben alapvetően a szerződések tartalmának, felbontásuk érvényességének van jelentősége, illetve azok dokumentáltságának hiányában is megszűnik a szerződés, mivel az azokban foglalt bontó feltétel bekövetkezett, ennek vizsgálata azonban bírósági hatáskör, jogkérdés és nem ténykérdés, nem egy egyszerű látszat megítélésének kérdése. A szükségtelen károkozás vizsgálható, erre azonban kártérítési perben kerülhet sor, szintén nem jegyző előtt. A bérlőt birtokba „vissza” helyezni ilyen esetben bizonyosan nem lehetséges.

Tipikus élethelyzet, amikor lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára kötnek bérleti szerződést, azonban a bérlő késedelembe esik, majd jelentős hátralékot halmoz fel, így a bérleti szerződés felmondására kerül sor és a bérlőt felszólítják a helyiség elhagyására, birtokba adására. Jegyzői birtokvédelem keretében sem magánszemély, sem vállalkozás helyiségből való kitételére és a bérbeadó birtokba helyezésére nincs mód, ennek érdekében polgári pert kell indítani.

Speciálisabb eset, amikor a bérlő először nem hajlandó távozni, majd a bérbeadó előtt ismeretlen időpontban mégis távozik, azonban gyakorlatilag minden mozdíthatót elvisz magával: ingóságokat, személyes holmikat, berendezési tárgyakat, de gyakran nyílászárókat, csaptelepet, kazánt stb. Ezzel kapcsolatban gyakran fordulnak a jegyzőhöz, hogy birtokvédelem keretében állapítsa meg az okozott kárt, és kötelezze a kár megtérítésére a bérlőt, erre nyilvánvalóan nincs hatásköre a jegyzőnek, ez bíróság előtt érvényesíthető igény.

Gyakran fordul elő lakóparkok építése kapcsán, hogy a tervezéskor még egységes - a példa kedvéért 200-200 m<sup>2</sup> - alapterületű lakások a kivitelezés során eltérő nagyságúak lesznek, így az egyes lakások átlagosan 10-20 m<sup>2</sup>-rel kisebbek illetve nagyobbak lesznek. Az alapító okirat is egységes alapterületű lakásokat tüntet fel, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is így került sor, majd a lakás megtekintése során a vásárlóknak sem tűnik fel, hogy valamivel kisebb vagy nagyobb az alapterület. Ugyanakkor évekkel később ismételt adásvételnél felmerülnek olyan igények, hogy - jellemzően a feltüntetett nagysághoz képest kisebb lakásoknál - az „elcsatolt” részeket, a „hiányzó” fél szobát, kamrát, átjárót stb. „csatolják vissza” a lakáshoz, helyezték birtokba a kisebb lakással rendelkező tulajdonost az „elcsatolt” részek vonatkozásában. Tekintettel arra, hogy az „elcsatoltnak” titulált rész soha nem volt a birtokvédelemért folyamodó birtokában, nem átalakítási munkálatok során került a másik lakáshoz, hanem eleve így építették, valamint kellő gondossággal eljárva akár az adásvétel során is kiderülhetett volna, hogy a feltüntetett alapterület nem stimmel, így birtokvédelemre az ilyen panaszos nem jogosult, birtokba adás iránti kérelmét egyébként a bíróság is el fogja utasítani.

Tipikus élethelyzet, amikor az ingatlan-nyilvántartás téves adataira hivatkozva a valóságban akár több évtizede kialakult helyzet megváltoztatása érdekében kéri a jegyzőtől birtokvédelmi eljárás keretében meghatározott nagyságú terület birtokba adását („a szomszéd 30 éve 50 m<sup>2</sup>-rel több területet használ a kerítés mellett, mint amennyire valójában jogosult lenne”), kerítés áthelyezését a „jó” nyomvonalra, esetlegesen az évtizedek alatt jogalap nélkül használt terület vonatkozásában még használati díjat is követelnek. Az ingatlan-nyilvántartásban (egyébként meglepően gyakran) előforduló térképezési hiba miatti határvonal-kijavításról, adatváltoztatásról csak bíróság dönthet, jegyző nem. A szomszéd által évtizedek óta használt területtel kapcsolatban a jegyző nem helyezhet senkit sem birtokba, a kerítést nem helyeztetheti át új nyomvonalra. Gyakran tartalmaznak az ilyen kérelmek még elbirtoklásra való hivatkozást is, és kéri, hogy a jegyző állapítsa meg, hogy az elbirtoklási idő megtörtént, a kérdéses terület a tulajdonukká vált. Amint a kijavítás és a birtokba adás, úgy az elbirtoklás megállapítása és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is bírósági eljárás folyamán történhet meg, a jegyzőnek feladata itt nincsen.

### III. Milyen problémák megoldására alkalmatlan a jegyzői birtokvédelem: szomszédjogi igények

Korábban a polgári jogi kódex a szomszédjogi szabályokat a birtokvédelmi szabályozással egy helyen tartalmazta, így a kommentár szerint zavaróan összemosódott a két jogterület, és ezért is alakult úgy a jegyzői birtokvédelmi eljárások joggyakorlata, hogy a jegyzők évtizedeken át eljártak szomszédjogi ügyekben is, holott hatáskörük nem volt rá, hiszen ez a bíróság feladata.

Az új kódex megalkotásával egyidejűleg a szomszédjogi szabályok külön jogszabályba kerültek, a kommentár szerint ezzel is hangsúlyozva, hogy külön jogintézmény a birtokvédelemtől.

Ami még talán zavaró lehetett, hogy eszköztáruk ugyanaz: a szomszédjogi viták megoldása is alapvetően az eredeti állapot helyreállítása és a zavarástól való eltiltás lehet, azonban nem jegyzői birtokvédelmi eljárás keretében, hanem polgári perben.

Tipikus iskolapélda: a tűzfal felújítása érdekében nem együttműködő szomszéd ellen gyors, olcsó és hatékony jegyzői birtokvédelmi eljárás keretében kérni, hogy a jegyző kötelezze az ingatlanára való belépés türesére hogy ily módon engedje a fal megközelítését a felújítást végzők részére előre egyeztetett időpontban. Szerre az országban rengeteg jegyző hozott és hoz ilyen döntést, holott ez valójában szomszédjogi kérdés és bírósági hatáskör.

A szomszédjogi vitákban a két fél jogait, érdekeit kell összemérni: míg birtokvédelmi eljárásban egy zajos üzlethelyiség, vendéglátóipari egység bezárásáról lehet csak dönten - megoldva a problémát, addig szomszédjogi perben mérlegelve az egyik fél nyugodt pihenéshez való jogát, érdekét a másik fél, azaz az üzlet vagy söröző, étterem stb. gazdasági érdekeivel például korlátozni lehet a nyitvatartási időt hétköznap késő este vagy hétvégén.

Saját joggyakorlatomból való a példa, hogy egy orvosi szolgáltatásokat nyújtó cég a szomszédságában egymás után nyíló kifőzde, gíroszos, lángosos működését próbálta megakadályozni és megszüntetni folyamatosan benyújtott birtokvédelmi kérelmeivel, mivel álláspontja szerint rontja a forgalmát az ilyen, a „környezetbe nem való” éttermek működtetése. Mivel az eljárás folyamán a zavaró szaghatáson túl a későbbiekben már kiesett bevételre és az orvosi rendelőbe beszivárgó ételszag miatt folyamatosan elpártoló vendégkörre is hivatkozott, világos volt, hogy a problémát csak szomszédjogi perben lehet megoldani (a folyamatos zaklatások miatt egyébként a különböző ételt készítő és áruló vállalkozások nem nagyon maradtak meg néhány hónapnál tovább a rendelő mellett, az utolsó, nyitvatartásában részben korlátozott étterem is bezárt, mire az ítéletet írásba foglalták).

Gyakran merül fel a közművek berendezéseinek, azok kiszolgáló helyiségeinek, építményeinek zavaró hatása a lakókörnyezetre. Szennyvízátelő-berendezéssel kapcsolatos zaj-, bűz és esztétikai zavaró hatás miatt műszeres szakértői vizsgálatot kell végezni, a bűzmérések elvégzéséhez erre akkreditált mérőszervezetre van szükség, az ingatlan forgalmi értékének csökkenéséhez szintén igazságügyi szakértő véleményére van szükség, hogy megállapítsa, bekövetkezett-e értékcsökkenés a panaszos ingatlanában és ha igen, akkor az a tulajdoni hányadára vetítve milyen mértékű. A bíróság feladata, hogy esetről esetre eldöntse, hogy a település és a környezet jellegétől függően a szomszéd milyen mértékű zavarást köteles eltűrni, és melyek azok az esetek amikor adott létesítmény üzemeltetéséhez közérdek fűződik.

Tipikus élethelyzet a tűzfalon lévő ablakkal kapcsolatos panasz, mely a szomszédos udvar „intimitását” megszüntette és az ablakon át kijutó zajok, valamint fényhatások az udvar használatában zavaróak. Az építési igazgatási szabályok szomszédjogi perekben nem irányadóak, így az építési engedélynek megfelelően készült épületnek is lehetnek a szomszédot szükségtelenül zavaró hatásai, s az építési engedély nélkül vagy attól eltérően megépített épület sem eredményez feltétlenül a szomszéd tűrés kötelezettségét meghaladó ártalmas hatásokat. Közömbös tehát az, hogy az ablak építési engedéllyel lett-e kialakítva vagy anélkül. Az alkalmanként kiszűrődő, a lakás rendeltetészerű használatával többnyire együtt járó zajt el kell tűrni, ennek vizsgálata szintén bírósági perben és nem jegyzői birtokvédelmi eljárásban történik (ilyenkor helyszíni szemlén a helyiségben tartózkodva megállapítják, hogy mit látni és hallani az ablakon keresztül, illetve

megvizsgálják a tágabb lakókörnyezetet, hogy például a szomszédos épületek milyen jellegűek, nincs-e véletlenül az intimitásvesztés miatt panaszkodó fél közelében egy emeletes ház, ahonnan akár több tíz ablak irányul rá, melyekkel kapcsolatban is fennáll a tűrés kötelezettség egy lakóközösségben).

Nagyon gyakori élethelyzet, amikor adott lakóingatlan mellé a későbbiekben sportpályát, sportkomplexumot, szabadtéri fitness eszközöket stb. telepítenek, akár önkormányzati forrásból és fenntartással. Általában a lakóház ablakaitól pár méterre létesített különböző sportpályák használata túllépi a tűrés kötelezettséget, mert mind hétköznap mind hétvégén folyamatosan zajjal járnak: sípszó, a labda puffanása, a közönség hangja, az edzés zajai, a pályára elhelyezett fényszórók pedig bevilágítanak a lakásokba. A magánlakáshoz fűződő személyiségi jog megsértésének összevetése a település ifjúságpolitikai, sportpolitikai érdekeivel, vagy adott esetben pályákat működtető vállalkozás üzleti érdekeivel szintén bírósági hatáskör.

#### **IV. Milyen problémák megoldására alkalmatlan a jegyzői birtokvédelem: kártérítési igények**

Ugyan a polgári jogi kódex szerint birtokvédelmi eljárásban jogosult dönteni a jegyző a hasznok, károk, költségek kérdésében, a gyakorlatban nem szokott<sup>5</sup>. Ez ugyanis olyan szakértelmet igénylő kérdés, amelyre sem elegendő idő az eljárásban, sem elegendő szakértelem a polgármesteri hivatalban nem áll rendelkezésre. Ezzel természetesen nem azt akarom mondani, hogy egy hivatalban nem az adott területhez értő szakemberek dolgoznak (magam is 20 évig dolgoztam egy fővárosi külső kerület polgármesteri hivatalában), hanem azt, hogy ez olyan speciális szaktudást igénylő kérdés, a kérdésekre adott válaszok szakvéleménybe foglalásának speciális időigényével és az elvégzett munkához kapcsolódó, jogszabályi előírások mentén megállapított tiszteletdíjjal, hogy összességében ez a feladat egyértelműen az igazságügyi szakértőkre hárul.

---

<sup>5</sup> 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:8. § (2) bekezdés

A kártérítési ügyek többsége jellemzően a szakértők harca. Gyakori eset, amikor az emeletes lakóház földszintjén sorakozó üzlethelyiségek forgalma, vendégköre zavarja a lakóközösséget, jellemzően az üzlethelyiség felett illetve a gazdasági bejárat fölött lakókat. Az üzlethelyiségekben használt nagyteljesítményű élelmiszerhűtők, légkondicionáló berendezések által keltett zaj átlépheti a zajvédelmi határértéket, az éjszakai áruszállítások zavarhatják a nyugodt pihenést. A zajértékek mérésével, az ingatlan értékcsökkenésével kapcsolatban, az egészség megromlásával kapcsolatban mind-mind szakértői véleményre támaszkodva lehet megfelelő döntést hozni.

Szintén szakértői véleményre támaszkodva hozható felelős döntés például az üzlethelyiségek fölött húzódó lakások penészesedésének kérdésében: vizsgálandó az üzlethelyiség fűtéséhez használt gáz-, villany vagy egyéb energiaforrás fogyasztása, a födém vastagsága, a lakásba beszerelt nyílászárók életkora és minősége (az új műanyag nyílászárók mellett gyakoribb a penészesedés, így az üzlethelyiséget üzemeltetőknek nincsen felelőssége). Sérelemdíj megállapításához is szükséges az igazságügyi szakértői vélemény (figyelemmel a panaszos korábbi orvosi dokumentációjára is).

Vízépítészeti kompetenciával rendelkező igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján dönthető el, hogy panaszos ingatlana nedvesedés miatti károsodása összefüggésben áll-e a szomszédos ingatlan terepszintjének megváltoztatásával, vagy inkább az ingatlan előtti útszakasz természetes lejtésirányával és burkolásával függ-e össze.

Gyakori az ingatlanok mellett létesített sportpályák mellett a társasházban kialakított sportközpontok, szerencsésebb esetben a földszinti üzletsoron, szerencsétlenebb esetben valamelyik emeleten, válaszfalak kivételével (melyekre „természetesen” nem kértek engedélyt). A saját joggyakorlatomban is volt eset, amikor olyan ügyben akartak jegyzői birtokvédelmet kérni, amikor válaszfalak kivételével létesített, igen hamar nagy látogatottságot elérő mini fitnesscentrum működése miatt falrepedések indultak el az épületben. A repedések keletkezésének megállapítása, a károsodás mértéke és a kártérítés összege mind-mind olyan komoly számításokat tartalmazó, súlyelemzéses mérésen alapuló mérnöki szakértői kérdés, melyben felelősségteljesen nem dönthet egyetlen jegyző, vagy birtokvédelmi ügyintéző sem.

Tipikus élethelyzet a korábban már ismertetett, örökhagyó után maradó felnőtt gyermek örökösök helyzete, amikor jogos önhatalommal birtokba helyezték magukat (magyarul: zárcserével bejutottak az ingatlanba, és még kulcsokat is adtak az arra jogosultaknak), azonban a mindvégig bent lakó testvér ingóságai eltűnnek. Az eltűnt ingó dolgokkal kapcsolatos kártérítési ügy bírósági hatáskör, főként olyan bonyolult megítélésű ügyekre gondolok itt, amikor nem egy laptop vagy egy szekrény tűnt el, hanem mondjuk haragból, bosszúból eltűntették az évtizedek óta gyűjtögetett családi fotóalbumot, fájlokat töröltek ki a számítógépről, az elhunyt által adott, nagy előszereteti értékkel bíró (de egyébként nem értékes) ajándékok tűntek el. Ennek megítélése bizonyosan igazságügyi szakértő feladata.

Érdekes birtokvédelmi köntösbe bújtatott igény az átjátszó-tornyok miatti forgalmi értékcsökkenés ingatlanok esetében. Bár a sugárbiológiai mérések alapján a tornyoktól több száz méterre is megfelelő szintű a sugárzás mért értéke, azonban kétségtelen - és az ingatlanpiac is alátámasztja - hogy részben esztétikai, részben pszichés okból mégis forgalmi értékcsökkentő hatása van. Az objektív szempontok az értékcsökkenésnél, amit a szakértőnek figyelembe kell vennie, az többek között, hogy milyen távolságra van a torony az adott ingatlantól, mennyire látható onnan, az ingatlan melyik részéből látható és mennyiben sokkoló, nyomasztó ez a látvány. A tulajdon értékcsökkenése piaci szempontokon alapul, ezért nincs jelentősége annak, hogy egyébként valaki konkrétan megkísérelte-e az ingatlan értékesítését, illetőleg azt ténylegesen értékesítette-e vagy sem. Az értékcsökkenés ettől függetlenül megállapítható, amennyiben az átjátszó-torony táj- és természetidegen, méreténél fogva félelemkeltő. A határérték alatti elektromágneses sugárzás tekintetében nem annak van jogi jelentősége, hogy az egészségre gyakorolt káros hatás nem bizonyított, hanem az a döntő, hogy a kialakult közvélekedés a félelemmel együtt járó ellenérzés olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán befolyásolja az ingatlanpiacon az ingatlan forgalmi értékét.

## V. Összegzés

Összegezve az eddig írtakat, biztosra veszem, hogy minden jegyző vagy a nevében eljáró birtokvédelmi ügyintéző legalább egyszer az életében hozott már olyan döntést, melyre nem volt hatásköre, melyben a polgári jog más jogterületét kellett volna alkalmazni egy másik fórum előtt (hogy a legkézenfekvőbbre hivatkozzak, biztos minden birtokvédelemmel foglalkozó hozott már életében döntést a tűzfal felújításával kapcsolatban az ingatlanra való belépés tűrésére). Én is. De honnan tudják - honnan tudjuk, hogy eljárási hibát követtek el?

Az évente átlagosan 6000 jegyzői birtokvédelmi eljárásban meghozott döntés megváltoztatása érdekében mintegy 500 keresetlevelet nyújtanak be az ügyfelek a statisztikák szerint.

Hogy ennyire elégedettek-e a jegyzők döntéseivel, vagy nincs kapacitásuk arra, hogy vélt vagy valós igazukat bíróság előtt harcolják ki, nem tudjuk, ahhoz mélyebb értékelés kellene a keresetlevelek vonatkozásában. Mindenesetre a döntések bíróság elé kerülő kevesebb mint 10%-ával kapcsolatban sem fog kiderülni, ha a jegyző eljárási hibát vétett, mert a bíróság ezzel nem foglalkozik.

Néhány kirívó esetre azért hivatkozik a Kúria Birtokvédelmi Joggyakorlat-elemző Munkacsoportjának jelentése például, mely csoportnak magam is tagja voltam<sup>66</sup>: „[116] A joggyakorlat-elemző csoport vizsgálatába bevont törvényszékeken folyó bírói gyakorlat azt mutatja, hogy a bíróságok hivatalból nem vizsgálják, hogy a jegyző követett-e el eljárási szabálysértést. E megállapítás alól kivételt jelent a Komlói Járásbíróságon P.20.570/2015. szám alatt folyamatban volt ügy, amelyben a bíróság a felek erre irányuló kérelme nélkül megállapította, hogy a jegyző eljárási szabálysértéssel hozta meg a határozatát, ugyanis az Evtv. 73. § (6) bekezdése értelmében nem hozhatott volna olyan tartalmú határozatot, amelyben elrendelte az erdő művelési ágú ingatlanon a veszélyelhárító célú fakitermelést. Ebben a kérdésben ugyanis nem a jegyző, hanem az erdészeti hatóság jogosult

---

<sup>66</sup> [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyak\\_osszefoglalo\\_2018\\_dr\\_orosz\\_arpad.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyak_osszefoglalo_2018_dr_orosz_arpad.pdf), 20-21. oldal(2019. 09. 30.)



határozni. [117] Mindamellettt itt szükséges utalni a Veszprémi Járásbíróság P.22.170/2017. számú ügyére, amelyben viszont a bíróság a felperes hivatkozása ellenére nem foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy a jegyző hatáskör hiányában – az egyéves törvényi határidőn túl és a birtokláshoz való jog vitatottsága ellenére – hozott érdemi határozatot. Holott ennek a kérdésnek azért is jelentősége van, mert a hatáskör hiányában eljáró jegyző határozata ellen benyújtott kereset tartalma szerint értékelhető úgy, hogy a fél közvetlenül fordul a bírósághoz birtokvédelemért, 21 aminek további következménye, hogy az első- és másodfokú bíróság egybehangzó határozatának hiányában a jogerős határozat nem kizárt a felülvizsgálatból. A hasonló esetektől eltekintve – figyelemmel a fenti alapvetésre – az a helyes, ha a bíróság nem vizsgálja felül a jegyző eljárását.”

### **Felhasznált jogszabályok:**

- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről 29. § (1) bekezdés
- 17/2015. (II. 16.) Korm. rend. a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról 8. § (1), (2) bekezdések
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:8. § (2) bekezdés, 6:523. §

### **Felhasznált internetes források:**

- dr. Kajó Cecília: Kakasok, kutyák és a többiek, a birtokvédelem elmélete és gyakorlata, 10., 17. oldal, <https://www.jogiforum.hu/publikaciok/1047> (2019. 09. 30.)
- A Kúria Birtokvédelmi Joggyakorlat-elemző Munkacsoportjának jelentése 2018., 20-21. oldal, [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyak\\_osszefoglalo\\_2018\\_dr.\\_orosz\\_arpad.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyak_osszefoglalo_2018_dr._orosz_arpad.pdf) (2019. 09. 30.)

### **A birtokba adásról szóló fejezethez ajánlott bírósági döntések:**

Pfv.21429/2012/6.

Pfv.21955/2017/11.

Pf.20513/2011/4.

Pfv.21710/2015/7.

Pfv.21206/2015/6.

Pfv.21126/2011/20.

Pfv.21605/2008/8.

Pf.20896/2017/6.

Gf.40247/2013/5.

Pf.20655/2011/4.

Pf.21728/2008/4.

Gf.30175/2013/4.

G.41930/2009/67.

Pf.21596/2014/4.  
Pf.20027/2011/10.  
G.40310/2006/23.  
P.20462/2014/7.  
P.20059/2010/82.

**A szomszédjogi igényekről szóló fejezethez ajánlott bírósági döntések:**

Pfv.20471/2012/4.  
Pfv.22094/2009/6.  
Pfv.20458/2008/8.  
Pf.20182/2012/4.  
Pf.21489/2009/4.  
P.24789/2006/80.

**A kártérítésről szóló fejezethez ajánlott bírósági döntések:**

Pfv.21898/2016/5.  
Pfv.21616/2011/5.  
Pfv.20101/2011/5.  
Pfv.21792/2010/5.  
Pfv.20924/2007/5.  
Pf.21062/2011/4.  
Gf.20465/2010/7.  
P.21196/2008/15.  
P.20908/2008/57.  
P.24388/2005/67.  
Pf.20514/2010/4.  
G.21198/2017/33.  
Pf.20641/2010/8.  
Pf.270/2015/9.

P.22040/2011/47.

P.24144/2009/6.

P.20855/2009/40.

P.20624/2005/38.

3.P.20.624/2005/38.