

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

# **Kakasok, kutyák és a többiek - a birtokvédelem elmélete és gyakorlata**

Szerző:

**dr. Kajó Cecília**

Agrárminisztérium, szabályozási jogász

Budapest, 2019. május 30.

## I. Alapvetések

„A közigazgatásnak vannak olyan területei, amelyek eljárási cselekményei, hatósági döntései túlmutatnak az „egyszerű” hatósági munkán, alapvetően befolyásolják az érintett személyek életminőségét, sorsát. A birtokvédelmi eljárás is ezen eljárások közé tartozik. A birtokvédelmi eljárásokban hozott közigazgatási hatósági döntések nemcsak „ügyeket”, az érintett felek közötti vitákat döntenek el, hanem e döntések emberek (családok) sorsát befolyásolják, életviszonyokba avatkoznak be, és sokszor egy-egy közigazgatási hatósági döntés már kényszerpályát is kijelölhet a bírósági birtokvédelmi eljárásban. A közigazgatásban dolgozni olyan szakma? vagy hivatás? amelyet - a szakági elméleti képzettség mellett - csak a gyakorlatban lehet megtanulni. A birtokvédelemre meg kiemelten igaz, hogy a jó döntések megalapozásához az elméleti tudás mellett a nélkülözhetetlen gyakorlati tapasztalatok elsajátítása is elengedhetetlen. Jó ha azzal is számolunk, hogy az ilyen gyakorlati tapasztalatok megszerzése hosszú s kevésbé lélekiemelő éveket kíván.”<sup>1</sup>

Ahogy a fent idézett szövegben dr. Gyergyák Ferenc is megfogalmazta, a jegyzői birtokvédelmi eljárásokban hozott döntések alapvetően befolyásolják embertársaink életét, mivel a megoldandó probléma mögött nagy százalékban hozzátartozók, szomszédok közötti problémák, konfliktusok, akár évtizedes torzsalkodások állhatnak, így igazi generalistaként a tények vizsgálatán és a jogszabályok alkalmazásán túl a jegyzőnek (vagy a nevében eljáró ügyintézőnek) tanácsos olyan mediációs készségeket is felmutatnia és pszichológiai ismereteket is alkalmaznia, melyekkel még hatékonyabban tud a problémához közelíteni, és amelyek hatékony alkalmazását csakis a napi gyakorlat során sajátíthatja el.

Nemcsak az eljáró hatóság határozza meg alapjaiban döntésével családok, szomszédok, lakóközösségek életét, hanem az az (esetenként „állandóan”) kérelmet benyújtó állampolgár is, aki nem bízta magát a véletlenre, így sokszor több jogág felelősségre vonási lehetőségeit is igénybe kívánja venni sérelme orvoslása céljából:

---

<sup>1</sup> dr. Gyergyák Ferenc: A laptárs köszöntése, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. szám 4. oldal

"Vagyis az utca valamely lakója rendszeresen megnehezíti a lakóközösség életét, akár oly módon is, hogy ő maga rendszeresen tesz feljelentéseket a szomszédai ellen, avagy egyéb, a többiek által kifogásolt magatartása miatt kerül sor ellene feljelentés megtételére. Sokszor azonban nem lehet egyértelműen igazságot tenni, hiszen az egymásnak ellentmondó vallomások és az önkormányzattól megkeresés útján beszerzett, egymásnak ellen indított közigazgatási (birtokvédelmi) ügyeiket összefoglaló iratok alapján az az érzése van az ügyésznek, hogy bizony mindkét fél rendre megszegte a jószomszédi viszony, békés együttélés általánosan elfogadott szabályait. Jelenleg a kerületi ügyészség nyilvántartásában - lezárt vagy még folyamatban lévő ügyként - hat olyan eset is szerepel, ahol ugyanaz a két személy, hol terhelti, hol sértetti minőségben vesz részt a zaklatás miatt indult eljárásokban. Ez a példa is azt mutatja, hogy sokan a feljelentést a számukra nem elfogadható módon élő szomszéd megnevelésének eszközeként tekintik, és okkal vagy ok nélkül élnek is vele minden esetben."<sup>2</sup>

Ez a „szorgalom” amellyel egyes embertársaink eljárásokat - azon belül birtokvédelmi eljárásokat - indítanak, a rendelkezésre álló információk és adatok alapján egy idő után átcsaphatnak a joggal való visszaélés területére is, melyet a hatóságnak (bírósnak) ki kell mondania:

„Az indokolás rámutat arra is, hogy joggal való visszaélés az, ha valaki jogát mások bosszantására vagy éppenséggel megkárosítására érvényesíti, anélkül, hogy e jogok érvényesítéséhez törvényes érdekei fűződnének. A törvény e keretben védelmet kíván nyújtani az ellen is, ha valaki jogosultsága gyakorlását erkölcstelen módon másnak megszarolására használja fel.”<sup>3</sup>

„Az egyes eljárások megindítása, illetve az alperesek beadványainak tartalma önmagukban ugyan nem voltak jogsértők, azonban arra tekintettel, hogy az alperesek rendkívül nagy számú panasz, feljelentés előterjesztésével, ismétlődő jelleggel, lényegében azonos körülményekre alapítva kezdeményeztek újabb és újabb eljárásokat a felperes ellen, átlépték a Ptk. 4. § és 5. §-aiban meghatározott jóhiszemű joggyakorlás kereteit. (...) Az eljárások száma, annak módja, sok esetben az ugyanazon körülményekre alapított ismétlődő jellege megvalósítja a joggal való visszaélést.

---

<sup>2</sup> Gelányi Anikó: A zaklatás bűncselekményéről a Budapesti X. és XVII. kerületi Ügyészségen szerzett gyakorlati tapasztalatok tükrében, *Ügyészek Lapja* 2011/1. 16-17. oldal

<sup>3</sup> Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés, HVG-ORAC 2018., 331. oldal

Alpereseknek ez a joggyakorlása messze meghaladja azt a mértéket, amely az eljárás kezdeményezésére vonatkozó jog társadalmi rendeltetésével összeegyeztethető.”<sup>4</sup>

Miért célszerű ilyen kvázi igazságszolgáltatási hatáskört telepíteni a jegyzőhöz?

„A jegyzői eljárás mellett szól még a döntéshozó alapos helyismerete. A jegyző akár személyesen is ismerheti a helyzetet és a vitás feleket. Helyszíni szemlével gyorsan meggyőződhet a birtokállapotról és az ott uralkodó körülményekről, a jelenlévő feleket és a tanúkat akár a helyszínen is meghallgathatja. A községi, városi jegyzők az események közelében vannak.”<sup>5</sup>

Nemcsak kisebb településekre igaz, hogy a jegyző akár személyesen ismerheti a panaszos és a panaszolt ügyfelet: előny és egyben hátrány is lehet a személy- és helyismeret, főként akkor, amikor ismételten eljárást indítanak a korábbi ügyben szereplő felek, és döbbenetesen veszik tudomásul, hogy esetről esetre, tényről tényre vizsgálódik a hatóság: akinek korábban „igaza volt”, nincs kihatással újabb ügyére.

„Fülemüleperek, szomszédjogi torzsalkodások, tyúkperek, rossz szomszédság: török átok, a szomszéd kertje zöldebb, megannyi köznapi - átvitt értelmű - kifejezés, szólás, mely az egymás mellett élő emberek között kialakuló konfliktusok, irigység, haragvó állapot sűrített kifejezője. A szomszédok közötti vita elrendezése - akár valamely hatóság, akár a felek rendezik azt egymás közt - általában az élni és élni hagyni elvén nyugszik. A szomszédviták egy része - melyek birtoksérelemmel járnak - megfelelő feltételek fennállása esetén az elsőfokú bíróság, illetve a jegyző mint közigazgatási hatóság előtt lefolytatott birtokvédelmi eljárás keretében „rendezhető”. Ez utóbbi szót azért emeltem ki idézőjellel, mert a birtokvédelmi jogterület jogalkalmazói látják csak kristálytiszttán azt, hogy a birtokviták inkább eldönthetőek, mintsem rendezhetőek, és az adott kérdésben állást foglaló hatóság döntése korántsem eredményezi egyértelműen a jószomszédi viszony visszaállítását. Akár a közigazgatási hatóság, akár a bíróság dönt a vitában, azt az emberi oldalról áthatja a polgári perben jelen lévő pernyertesség és pervesztesség érzése, mely gyakran konzerválja a már korábban kialakult „haragban állást”. Nem kizárva azt a lehetőséget, hogy a birtokviták rendezése hatósági döntéssel is elérhető, mégis előtérbe helyezem a birtokvédelmi

---

<sup>4</sup> Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés, HVG-ORAC 2018., 384. oldal

<sup>5</sup> dr. Mészáros Sándor: Birtokvédelem a jog fényében és árnyékában, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. szám 51. oldal

eljárás során alkalmazható - de nem elég gyakran alkalmazott - egyezség jogintézményét, mely azáltal, hogy annak kialakításában a felek tevékenyen részt vesznek, tulajdonképpen a hatóság közreműködésével önmaguk alakítják ki az egyezség tartalmát, sokkal inkább megnyugtató módon oldja meg a köztük fennálló problémát. (...) Mind a birtokvédelmi perek, mind a jegyző előtt folyó birtokvédelmi eljárások alapvető jellemzője, hogy a jogvita kialakulása mélyebb okokban gyökerezik, gyakran hosszú idő - akár 10-20 év - folyamán felgyülemlett sérelmek kerülnek bele egy keresetlevélbe, birtokvédelmi kérelembe. Esetenként tapasztalható az is, hogy a felek a végletekig elfajult gyűlöletet éreznek egymás iránt, és csak és kizárólag a hatóságon keresztül hajlandóak kommunikálni egymással. (...) Van azonban az ügyeknek egy olyan - szerencsére kisebb - hányada is, ahol az egyezség megkötése mindössze pillanatnyi „fegyverszünetet” jelent, az adott vitába éppen beleunnak a felek, de a haragos viszony konzerválódása miatt az ellenségeskedés időről időre fellángol, és ezzel együtt a közigazgatási vagy a bírósági eljárások ismét megindításra kerülnek. Az előadott tényállás általában változik, egyszer a kerítés, egyszer a szomszéd által tartott állatok, aztán a fák áthulló levelei jelenthetnek gondot, de ezekben az esetekben az indító ok mindig az ellenérdekű fél gyűlölete marad.”<sup>6</sup>

A dr. Bisztriczki Lászlótól való idézet rámutat a 2015-ben megalkotott és hatályba lépett új, birtokvédelmi kormányrendelet egyik hatalmas hiányosságára: megszűnt az egyezségkötés lehetősége (a kormányrendelet hatálybalépésével egyidejűleg a jogalkalmazók segítségére kiadott magyarázó minisztériumi és kormányhivatali állásfoglalások alapján az egyezségkötési hajlandóságot illetve az egyezségkötésre előkészített iratokat ezentúl a bizonyítékok körében kell értékelni, mely több kérdést vet fel).<sup>7</sup>

Miért fájó hiánya ez a jegyzői birtokvédelemnek?

Mint kvázi igazságszolgáltatási tevékenységre, mint a jegyző ügyfél - ügyfél viszonyba való beavatkozására valóban rendkívül jellemző, hogy a birtokvédelmi ügy jegyzői döntéssel való

---

<sup>6</sup> dr. Bisztriczki László: A birtokvédelem „sikerintézménye”: az egyezség, Új Magyar Közigazgatás 2012. szeptember V. évfolyam 9. szám 2. és 6. oldal

<sup>7</sup> Módszertani útmutató a jegyzői birtokvédelmi eljárásokhoz 2018. <https://mabiv.hu/dokumentumtar/dokumentumok> (2019. május 30.)

lezárása csak „pillanatnyi fegyvernyugvás”, évszaktól, napszaktól, időjárástól, régi vagy új beköltözőktől függően újra és újra fellángolhat egy-egy birtokvita.

Nemcsak az elmélet, de a gyakorlat is megerősítette azt a korábbi tézist, hogy az ügyfelek tevőleges részvételével kialakított egyezségkötéssel záruló birtokvédelmi ügyek nagy része megnyugtató (és végleges!) megoldást hozott a problémára, ahol a jegyző nem mint hatalommal bíró hatóság (bár kvázi igazságszolgáltató szerepben) vett részt az eljárásban, hanem mediációs szerepkörében nyújtott jóval nagyobb segítséget a birtokvitás feleknek.

Az időleges fegyvernyugvásokra igen korai eseteket is citálhatunk jogtörténetünkéből:

"A rossz szomszédságra klasszikus példa a bítai apátság és a bítmonostori Töttös család esete. János apát birtokrestaurációs politikájának keretében 1393 januárjában pert kezdett Töttös Lászlóval a Szeremle és Bítmonostor birtokok közötti vitatott határ rendezése miatt. A határvita - kisebb megszakításokkal - egészen 1412 áprilisáig (19 évig) tartott, legalábbis ez ügyben az utolsó ránk maradt irat ekkor kelt. Ezt a vitát számos hatalmaskodás és kölcsönös jogsértés kísérte, melynek részben oka lehetett a vitázó felek személyisége is. János apáttól a monostor kormányzását ugyanis korának egyik legnagyobb pereskedője, Szanai Pál vette át. Pál apát vitapartneri Töttös László, majd fia János szintén nagy vitázó hírében álltak: környezetük szinte összes intézményével és birtokosával tartották a haragot. A viták az évek múlásával egyáltalán nem csitultak, sőt hevesebbé váltak, amit az a tény is jelez, hogy Pál apát nyakába több gyilkosságot is próbált varrni a Töttös család." <sup>8</sup>

„Bár a birtokvédelem jogintézménye egészen a XX. század közepéig jelentős változásokon ment keresztül, az teljesen nyilvánvaló, hogy gyökerei a magánjogba nyúlnak vissza. Ennek megfelelően a jegyzői hatáskörbe tartozó possessorius birtokvédelmi eljárás is polgári - dologi - jogi jogviszonyon alapul. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezései alapján birtokvédelmi ügyekben az eljárás a bíróság hatáskörébe tartozik kivételes esetben (egy éven belüli birtoksértés esetén) az eljárás gyors és hatékony lefolytatásának céljából a Ptk. a jegyzőt jelöli meg a hatáskör jogosultjaként. (Megjegyzendő, hogy a Legfelsőbb Bíróság

---

<sup>8</sup> Szabó Noémi Gyöngyvér: Bencés apátságok társadalmi kapcsolatai a 14-16. századi Magyarországon, 134. oldal, <http://mek.oszk.hu/14500/14550/14550.pdf> (2019. május 30.)

2220/2010. számú polgári elvi határozata által is alátámasztottan e hatáskör párhuzamos a bírósággal, hiszen a fenti feltétel teljesülése esetén sem kötelező a jegyző előtt kérni a birtokvédelmet). E hatásköri kijelöléssel azonban a jegyző birtokvédelmi eljárása nem válik sem államigazgatási, sem önkormányzati hatósági üggyé, az magánjogi eljárás marad. Ezt támasztja alá az Alkotmánybíróság 2007-ben kiadott 120/B/2001. AB határozata is, mely szerint „a jegyző a Ket. alkalmazásában közigazgatási hatóság ugyan, de a birtokháborítás ügyében hozott határozata nem minősül közigazgatási hatósági ügyben hozott határozatnak.”<sup>9</sup>

Mit tudunk meg eddig? A birtokvédelem valamifajta jogi megoldása a szomszédháborúknak, de gyakran csak időleges fegyvernyugvás alapja lehet, kiemelt jelentőségű a jegyző felelőssége az eljárás során a leoptimalisabb döntés meghozatala érdekében, hiszen a döntésnek általában sokkal szélesebb spektruma, hatásmechanizmusa van mint ahogyan elsőre gondolnánk, a jegyzőnek jogi ismeretei mellett mediációs készségekre és pszichológiai ismeretekre is szert kell tennie és alkalmaznia azokat a „jó” döntés meghozatala érdekében. Most nézzünk néhány tényadatot, hogy lássuk, mennyire népszerű, ismert és gyakran használt eljárástípusról van szó.

## **II. A statisztikai adatok gyűjtésének és összehasonlításának nehézségei**

Magyarországon évente átlagosan 6-7000 birtokvédelmi ügyet indítanak a panaszosok a jegyzők előtt, a legtöbbet Budapesten és Pest megyében.

Sok ez vagy kevés? Elemzés és összehasonlítás nélkül önmagában nem tudjuk.

A kiválasztott három év (2014-2015-2016.) vizsgálatára azért esett a választásom, mert 2015. március 1-jén lépett hatályba a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet (továbbiakban: birtokvédelmi kormányrendelet), amely a teljesség igénye nélkül olyan változtatásokat hozott az eljárásban, mint az ügyintézési határidő radikális csökkentése 21-ről 15 napra, megszűnt a felek általi egyezségkötés lehetősége és annak hatóság általi jóváhagyása, megszűnt a részben helytadó döntés lehetősége, az ügyfél kérelmét nem

---

<sup>9</sup> Részlet a Miniszterelnökség részéről 2015. február 21-én az összes kormány megbízottnak megküldött módszertani útmutatóból (1. oldal)



vonhatja vissza így az eljárást akár akarata ellenére is folytatni kell (magánjogi jogvitáról beszélünk!), visszavonási szándékát a bizonyítási eljárásban kell figyelembe venni stb.

A kormányrendelet hatálybelépésével új statisztikai kategóriák is megjelentek, így márciusban az össze nem vethető adatok miatt törésvonal van a statisztikában.

Volt egy olyan hipotézisem a vizsgálandó évek kiválasztása előtt, hogy a megváltozott eljárási szabályok a benyújtott kérelmek számának időleges visszaesésével járnak, melyet aztán az adatok alá is támasztottak (majdnem 20%-os visszaesés volt tapasztalható 2015-ben a 2014-es adatokhoz képest).

Ha birtokvédelem, akkor egyértelműen adja magát az összehasonlítás a jegyzői ügyek számát tekintve a bírósági birtokvédelmi perek számával.

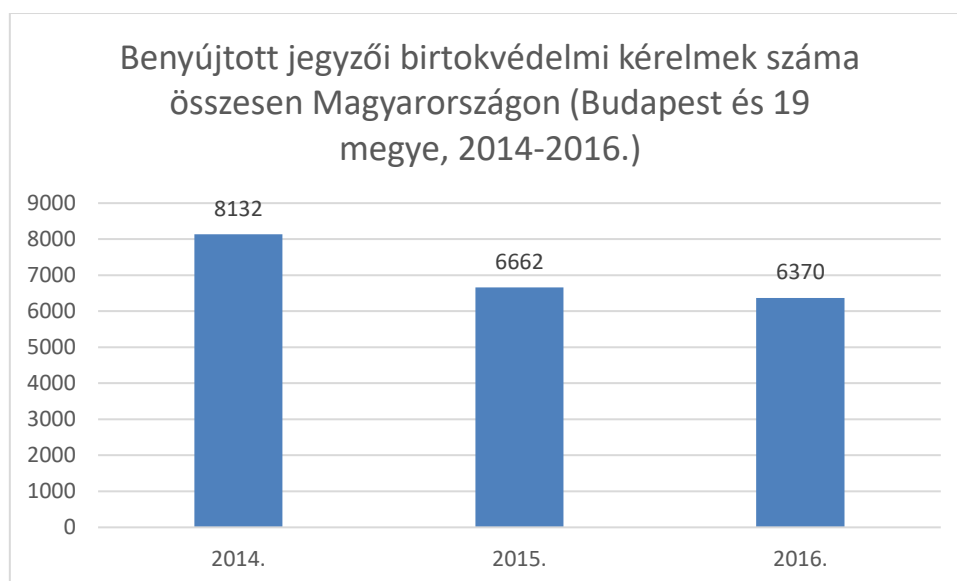
A bírósági statisztika áttekintése megint egy másik szempontból vált érdekessé. Azt a megoldást akartam választani, hogy a három vizsgált év jegyzői birtokvédelmi eljárásainak számát összevetem a három vizsgált évben indult birtokvédelmi perek számával, de ez az alábbiak miatt nem volt lehetséges.

A választott három év (2014-2015-2016.) birtokvédelmi pereit önmagukban sem tudtam összehasonlítani, ugyanis megváltoztak a statisztikai kategóriák (2014-ben még birtokvédelmi perek adatainak nézhettünk utána, 2015-től már a dologi jogi perek tágabb kategóriáját használták a statisztika készítésekor, így azon belül pontosan nem tudhatjuk a birtokvédelmi perek számát), ez egyébként a 2014-es évre is igaz, hiszen a statisztika nem különböztet a jegyzői döntés megváltoztatása érdekében bíróságra került ügyek illetve az eleve a bíróságon indított birtokvédelmi perek kategóriái között.

Így a kapott számokat tekintve nagyságrendeket érzékelhetünk elsősorban, hogy az állampolgárok milyen nagyságrendben fordultak birtokvédelmi problémáikkal jegyzőhöz illetve bírósághoz, illetve a nagyságrendek hogyan változtak az új jogszabály hatálybalépésével.

### III. Statisztikai adatok a jegyzői birtokvédelmi eljárásokról 2014-2016.<sup>10</sup>

2014-ben Magyarországon (a 19 megyében valamint a fővárosban összesen) 8132 jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be az állampolgárok. 2015. január 1. - március 1. között Magyarországon (a 19 megyében valamint a fővárosban összesen) 1254 jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be az állampolgárok. 2015. március 1. - december 31. között Magyarországon (a 19 megyében valamint a fővárosban összesen) 5408 jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be az állampolgárok. 2015. folyamán összesen tehát 6662 jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be az állampolgárok (ez 1470-nel kevesebb mint 2014-ben). 2016-ben Magyarországon (a 19 megyében valamint a fővárosban összesen) 6370 jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be az állampolgárok. Ez 1762-vel kevesebb mint 2014-ben, és 292-vel kevesebb mint 2015-ben.



<sup>10</sup> OSAP 2350 Birtokvédelem 2014. évi adatok <http://www.kormany.hu/download/5/4d/40000/OSAP%202350%20-%20Birtokv%C3%A9delem%202014%20%C3%A9vi%20adatok.xlsx#!DocumentBrowse> (2019. 05. 30.)

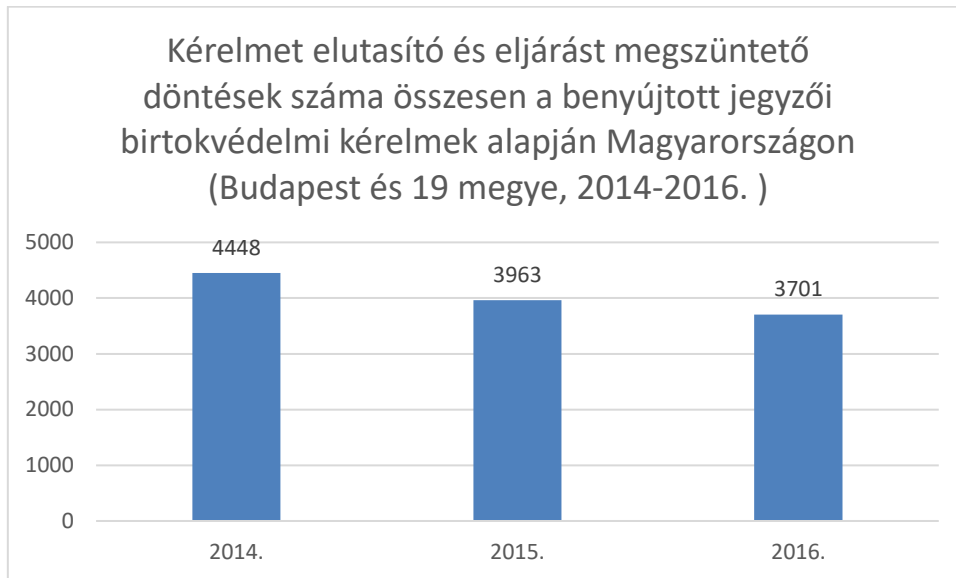
OSAP 2350 Birtokvédelem 2015. évi adatok  
[http://www.kormany.hu/download/1/82/b0000/%C3%96sszes%C3%ADt%C3%A9s\\_OSAP%202350.xlsx#!DocumentBrowse](http://www.kormany.hu/download/1/82/b0000/%C3%96sszes%C3%ADt%C3%A9s_OSAP%202350.xlsx#!DocumentBrowse) (2019. 05. 30.)

OSAP 2350 Birtokvédelem 2016. évi adatok  
<http://www.kormany.hu/download/c/10/01000/2016%20%C3%A9vi%20OSAP%202350%20%C3%B6sszes%C3%ADt%C5%91%20t%C3%A1bl%C3%A1zat.xlsx#!DocumentBrowse> (2019. 05. 30.)

A 2015-ben hatályba lépett új birtokvédelmi kormányrendelet hatására tehát majdnem 20%-kal csökkent 2014-ről 2015-re a benyújtott jegyzői birtokvédelmi kérelmek száma, az ügyintézési határidő radikális csökkentése a gyors eljárást megteremtette ugyan, de a hatékony és megalapozott döntéshozatalt kevésbé: 15 nap alatt a legegyszerűbb megítélésű ügyek kivételével szinte lehetetlen lefolytatni egy olyan bizonyítási eljárást, amely megalapozhatja az érdemi döntéshozatalt. A benyújtott keresetlevelek enyhén emelkedő száma is ezt támaszthatja alá a csökkenő kérelemszámok mellett: (2014: 554, 2015: 578, 2016: 607).



Hatékonysági-eredményességi mutató (nyilván több más mérőszám mellett) lehet továbbá az elutasított kérelmek illetve a megszüntetett eljárások nagy száma is (mindhárom vizsgált évben a benyújtott kérelmek több mint fele (!) elutasításra és az eljárás megszüntetésre került, ami nyilván nem váltotta be az ügyfelek reményeit és igényeit):

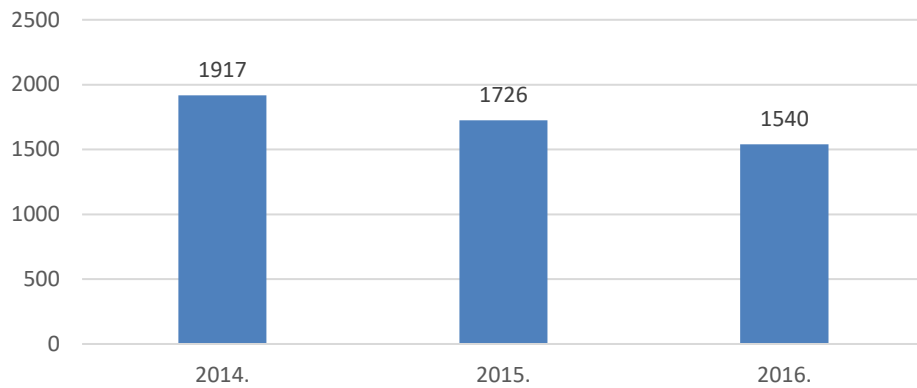


2014-ben a 8132 kérelem alapján a jegyzők 2752 esetben (legalább részben) helytadó döntést hoztak, 2229 esetben elutasították a kérelmet, 2219 esetben megszüntették az eljárást; az állampolgárok pedig 554 esetben nyújtottak be keresetlevelet a jegyzői döntések megváltoztatása érdekében. A 2015. március 1. előtt benyújtott kérelmek alapján a jegyzők 440 esetben (legalább részben) helytadó döntést hoztak, 449 esetben elutasították a kérelmet, 300 esetben megszüntették az eljárást; az állampolgárok pedig 102 esetben nyújtottak be keresetlevelet a jegyzői döntések megváltoztatása érdekében. 2015. március 1. - december 31. között benyújtott 5408 kérelem alapján a jegyzők 1814 esetben helytadó döntést hoztak (megszűnt a részben helyt adó döntés lehetősége). 3214 esetben elutasították a kérelmet, az állampolgárok pedig 476 esetben nyújtottak be keresetlevelet a jegyzői döntések megváltoztatása érdekében. 2016-ban a 6370 kérelem alapján a jegyzők 2207 esetben helytadó döntést hoztak, 3701 esetben elutasították a kérelmet, az állampolgárok pedig 607 esetben nyújtottak be keresetlevelet a jegyzői döntések megváltoztatása érdekében.

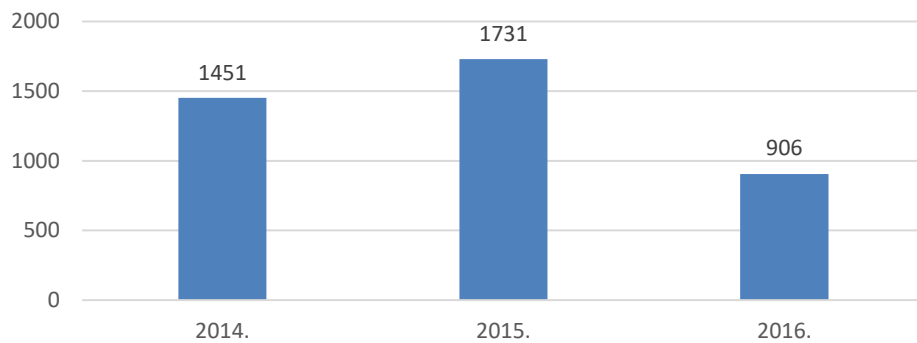


2014-ben a legtöbb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Budapesten (1917), Pest megyében (1451) és Bács-Kiskun megyében (371) nyújtották be. A legkevesebb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Vas megyében (111) nyújtották be. 2015. március 1-ig benyújtott kérelmek tekintetében a legtöbb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Budapesten (441), Pest megyében (188) és Fejér megyében (71) nyújtották be. A legkevesebb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Nógrád megyében (8) nyújtották be. 2015. március 1. - december 31. között benyújtott kérelmek tekintetében a legtöbb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Budapesten (1285), Pest megyében (843) és Fejér megyében (293) nyújtották be. A legkevesebb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Vas megyében (100) nyújtották be. 2016-ben a legtöbb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Budapesten (1540), Pest megyében (906) és Fejér megyében (329) nyújtották be. A legkevesebb jegyzői birtokvédelmi kérelmet Vas megyében (111) nyújtották be.

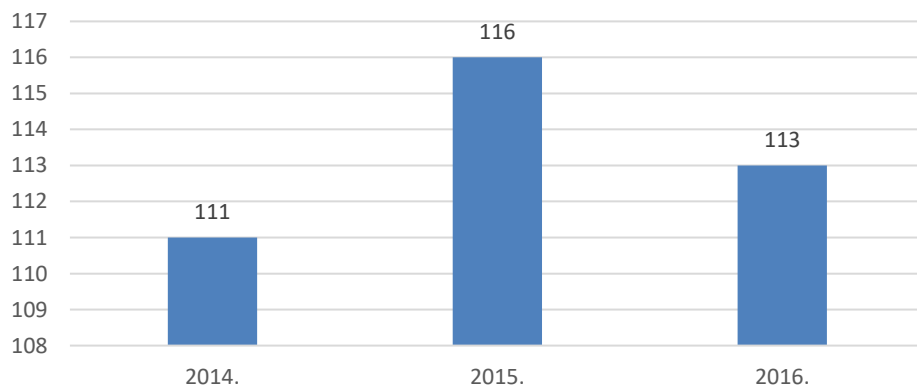
A legtöbb benyújtott jegyzői birtokvédelmi kérelem száma és helye Magyarországon 2014-2016. (mindegyik évben Budapest)



A második legtöbb benyújtott jegyzői birtokvédelmi kérelem száma és helye Magyarországon 2014-2016. (mindegyik évben Pest megye)



A legkevesebb benyújtott jegyzői birtokvédelmi kérelem száma és helye Magyarországon 2014-2016. (mindegyik évben Vas megye)



Új rovatként jelent meg a 2015-ös statisztikában a végrehajtás iránt benyújtott kérelem (144), és a megindított végrehajtási eljárás (133 - március 1-ig). 2015. március 1. - december 31. között 462 végrehajtás iránt benyújtott kérelem és 400 megindított végrehajtási eljárás volt. Ez is egy lehetséges hatékonysági-eredményességi mutató lehet, bár a helytadó döntések számának figyelembevételével csak vélelmezhető, hogy az ügyek mintegy 10%-ában megindított végrehajtási eljárásokon túl a többi esetben mind megtörtént az önkéntes teljesítés (ez mindenképpen további, mélyebb vizsgálatot igényel). 2016. folyamán 623 végrehajtás iránt benyújtott kérelem és 521 megindított végrehajtási eljárás volt.

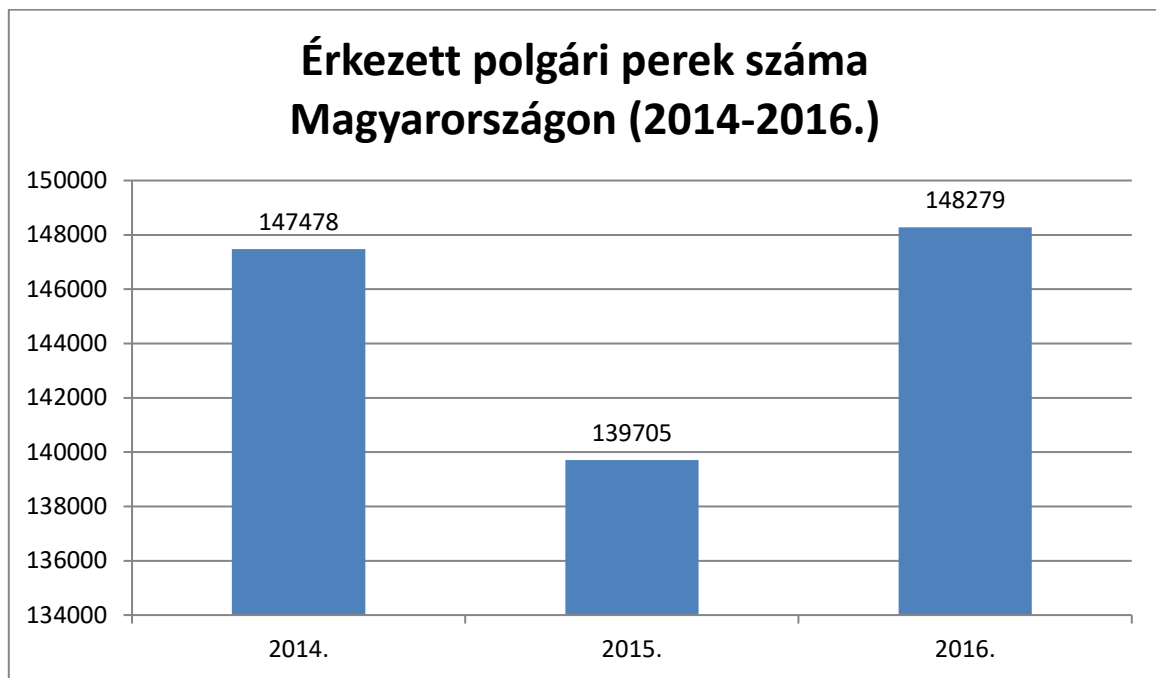
#### **IV. Birtokvédelmi perek a bíróságon<sup>11</sup>**

Mielőtt elkezdjük összehasonlítani az almát a körtével, helyezzük el kicsit a birtokvédelmi pereket a bíróság nagy „összesenjében”.

A bíróság honlapja szerint az adott évben összesen „érkezett polgári perek száma” (tehát a beérkezett keresetleveleken túl az előző évről áthúzódó ügyek is, bár erre bővebb magyarázatot nem adnak a statisztikai évkönyvek) a következőképpen alakultak: 2014-ben 147.478, 2015-ben 139.705, 2016-ban pedig 148.279 db polgári per érkezett.

---

<sup>11</sup> Statisztikai évkönyvek 2014., 2015., 2016. <https://birosag.hu/statisztikai-evkonyvek> (2019. 05. 30.)



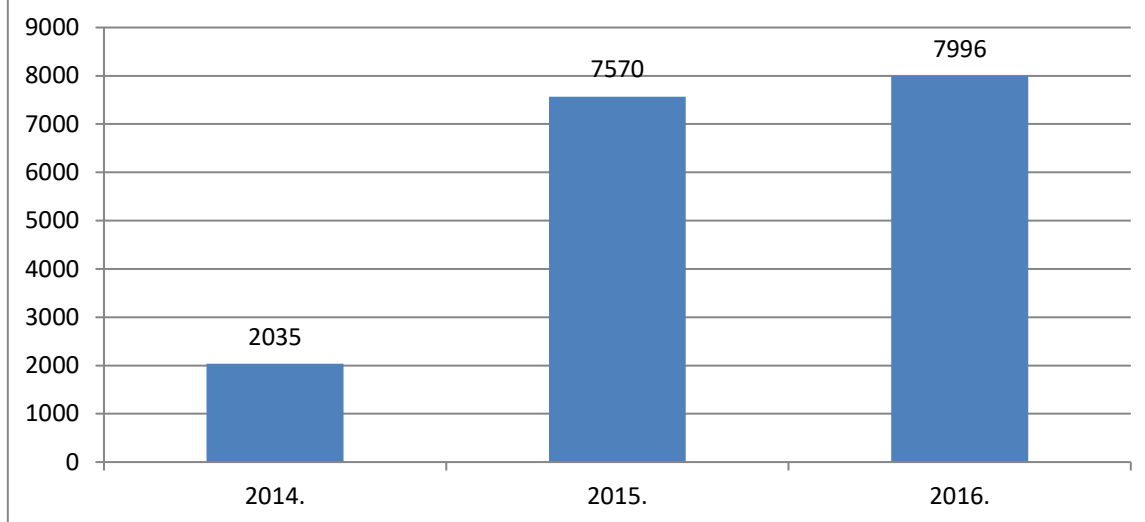
Ezek után vizsgáljuk meg a polgári perek kategórián belül a birtokvédelmi perek számát.

A vizsgálatot és az összehasonlítást nehezíti, hogy 2014-ben még tudjuk a birtokvédelmi perek számát pontosan (2035) 2015-től kezdve azonban beleolvadnak a nagyobb kategóriába, a dologi jogi perek számába (2015.: 7570, 2016.: 7996) tehát nemhogy három év birtokvédelmi pereinek alakulását nem tudjuk meg pontosan, hanem a kategóriaváltás teljességgel lehetetlenné teszi a továbbiakban az adott évek összehasonlítását a jegyzői birtokvédelmi ügyek számával is.

Így csak nagyságrendekben gondolkodhatunk és feltételezhetjük az ügyszám növekedését vagy csökkenését, de biztosat nem tudunk levonni a statisztikai adatokból.

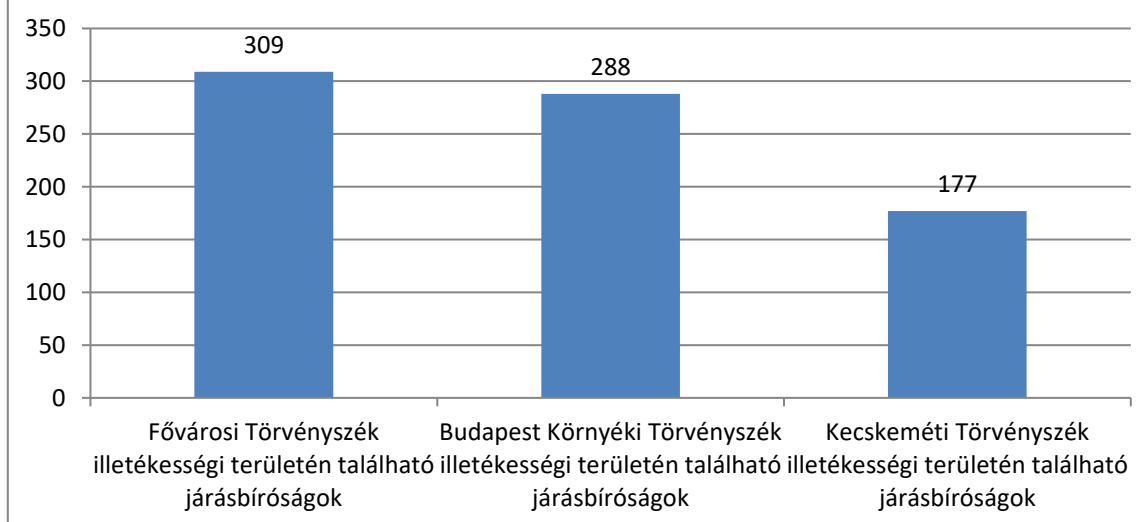


## Birtokvédelmi perek (2015-től: dologi jogi perek) száma Magyarországon 2014-2016.

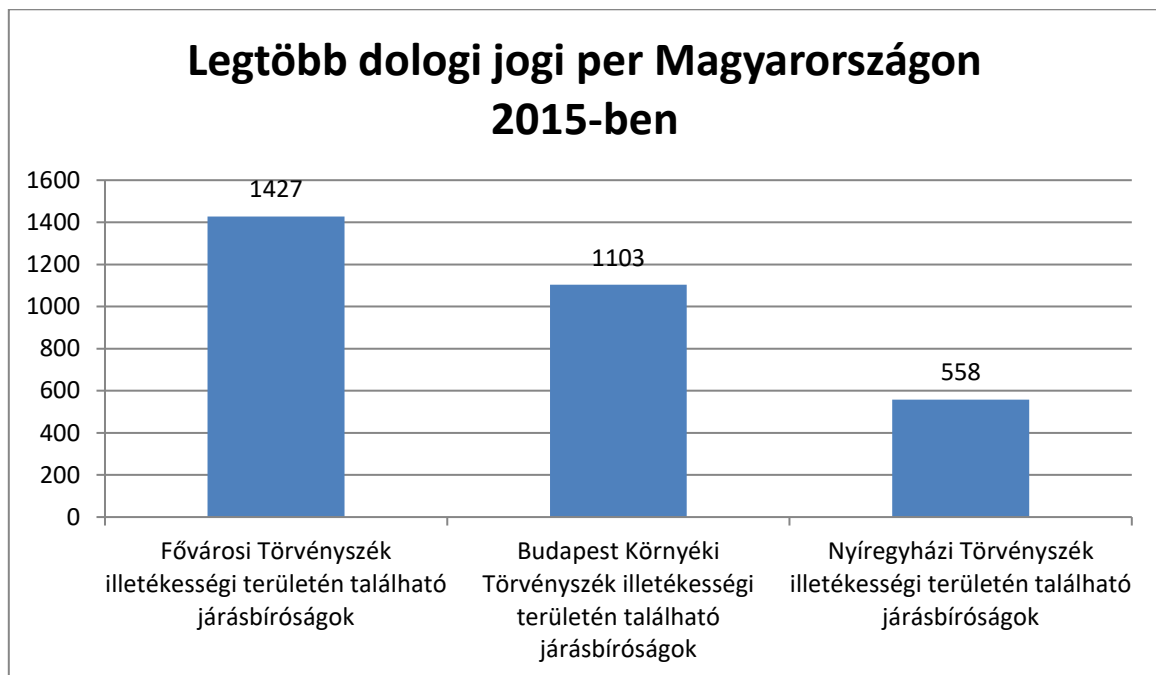


A legtöbb birtokvédelmi per Magyarországon 2014-ben (akárcsak a jegyzői birtokvédelmi eljárásoknál Budapesten, valamint Pest megyében) a Fővárosi Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságoknál volt (309), második és harmadik helyezést a Budapest Környéki Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságok (288) és a Kecskeméti Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságoknál (177) érték el.

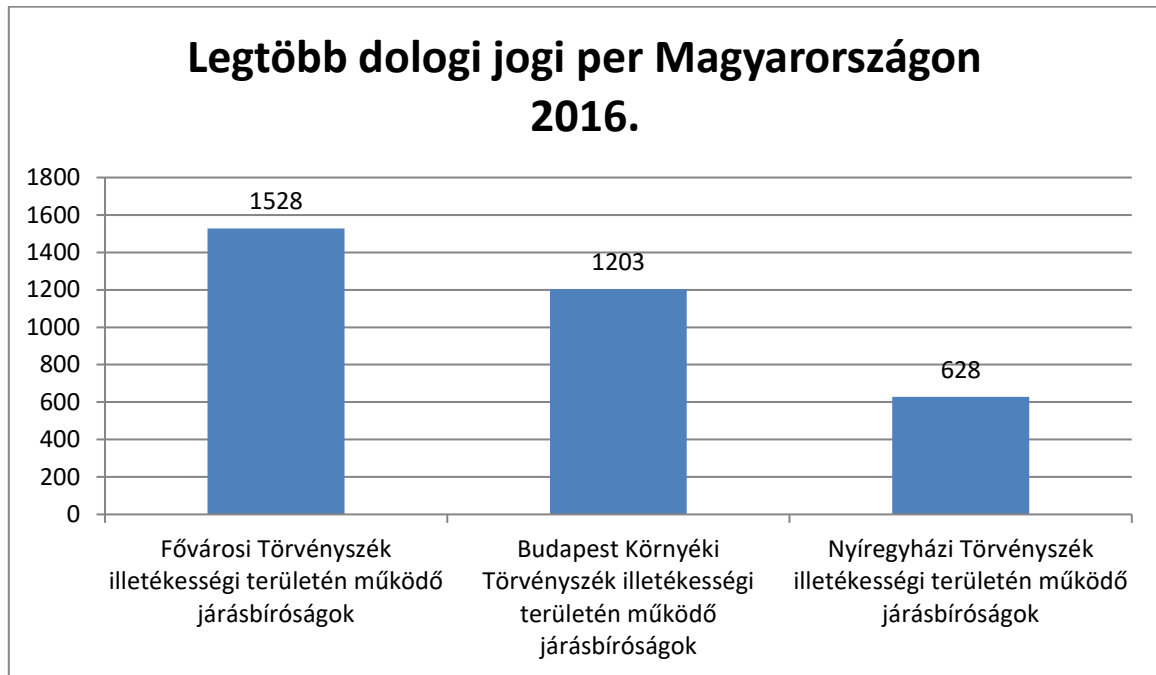
## Legtöbb birtokvédelmi per Magyarországon 2014-ben



A legtöbb dologi jogi per Magyarországon 2015-ben (amely tehát már magába olvasztotta a birtokvédelmi perek kategóriáját) a Fővárosi Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságoknál (1427), a Budapest Környéki Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságoknál (1103) valamint a Nyíregyházi Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságoknál (558) jelentkezett.



2016-ban a legtöbb dologi jogi per a Fővárosi Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságoknál volt (1528), ezt követte a Budapest Környéki Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságok (1203) és a Nyíregyházi Törvényszék illetékességi területén található járásbíróságok ügyszáma (628).



És amiért ezt a sok adatot megvizsgáltam (és sajnos csak egy évre vonatkozóan tudtam érdemi összehasonlításokat tenni az előzőekben fejtegetettek miatt): 2014-ben 2035 birtokvédelmi per volt Magyarországon és 8132 jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be az állampolgárok (ebből 1917-et Budapesten). A többi év sajnos a kategóriaváltások miatt összehasonlíthatatlan, csak jóslásokba lehet bocsátkozni.

Ami 2014-et tekintve igaz:

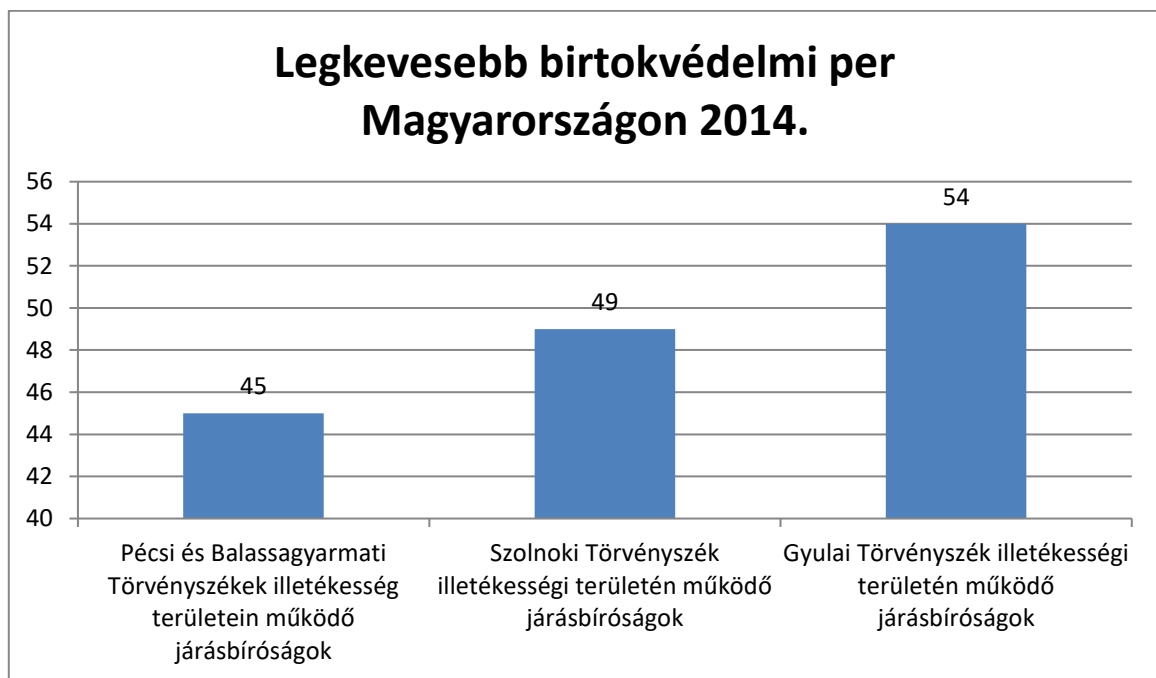
- a fővárosban közel annyi jegyzői birtokvédelmi kérelmet nyújtottak be, mint ahány birtokvédelmi per az ország egész (!) területén indult
- országosan mintegy négyszer annyi (!) jegyzői birtokvédelmi eljárás indult, mint birtokvédelmi per.

Ez mindenképpen azt mutatja, hogy a jegyzői birtokvédelmi eljárás ismert, népszerű és keresett eljárási forma az állampolgárok körében, tekintettel arra, hogy nem kötelező előzménye a bírósághoz fordulásnak: bármilyen birtokháborító cselekmény megszüntetése érdekében közvetlenül fordulhatunk a bírósághoz is.

Bár adatigényléssel fordultam az illetékesekhez, sajnos a tanulmány lezártaig nem kaptam választ a jegyzői kar illetve a polgári ügyszakos bírók pontos létszámáról, így a becsléseimet alapul véve,

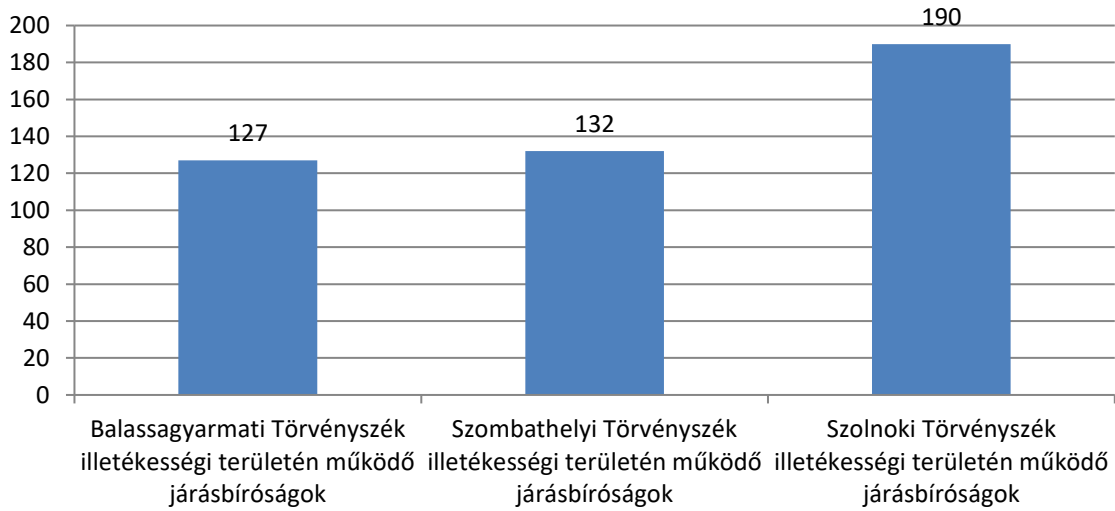
mely szerint a mintegy 3200 önkormányzatnál (a közös hivatalok figyelembevételével) mintegy 1700 jegyző dolgozik az országban (és lát el birtokvédelmi hatáskört), a bíróság honlapja szerint vidéken 107, a fővárosban további 6<sup>12</sup> járásbíróságon folyik ítélezés, így gáláns becslésekkel sem közelíti meg a jegyzői létszámot az ügýtípussal foglalkozó bírói létszám (ha tegyük fel, minden járásbíróságon 10 polgári ügyszakos bíró foglalkozna birtokvédelmi perekkel, de ilyen létszámot eleve kizárnék).

Ha még emlékszünk, mindhárom vizsgált évben Vas megyében volt a legkevesebb jegyzői birtokvédelmi kérelem, ezzel szemben a birtokvédelmi pereket és a dologi jogi pereket illetően a következőképpen alakult a helyzet:

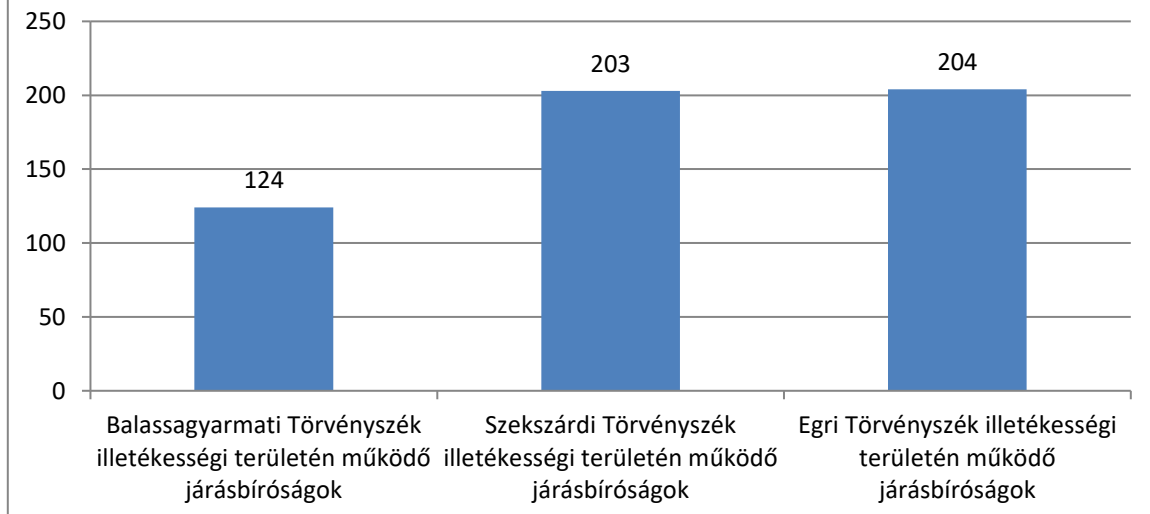


<sup>12</sup> <https://birosag.hu/a-birosagi-szervezet> (2019. 05. 30.)

## Legkevesebb dologi jogi per Magyarországon 2015.



## Legkevesebb dologi jogi per Magyarországon 2016.



Mit lehet ezekből az adatokból leszűrni?

Egyes megyékben vagy településeken kevésbé pereskedő emberek élnek? Lehetséges.

Ami bizonyos: fontos szerepe és felelőssége van a hivatalokban folytatott ügyfélszolgálati munkának és a bíróságokon tartott panasznapoknak. Ki kell mondani, van ahol egyszerűen lebeszélnek a

potenciális ügyfelet az ilyen „hosszadalmas, költséges és kétséges kimenetelű” eljárásokról, van ahol pedig részletekbe menően elmagyarázzák, hogy mire szolgál, mit lehet vele elérni, és milyen kihatásai lehetnek a jövőre nézve egy-egy pervesztességnek-pernyertességnek.

Mit gondolnak az emberek egy olyan per kimeneteléről, melyben „biztosan igazuk van”, ha az a per a szomszédjuk, a főnökük, a bank, a rendőrség, az adóhivatal, egy gazdag vállalkozó vagy egy politikus ellen irányul?

„Az elképzelt pereskedési helyzetek nyeresési esélyei egyértelműen a szomszéd ellen indított perben a legmagasabbak, majd a főnök, a bank és a rendőrség következik. A válaszadók leginkább az adóhivatal, a gazdag vállalkozó és a politikus ellen indított perekben pesszimisták. A válaszadókat tekintve nincs lényegi különbség a férfiak és a nők válaszai között, jellegzetes életkori mintázatot sem lehet fellelteni, ami viszont elsősorban differenciál: az iskolai végzettség, a jövedelmi viszonyok, meglepő módon a vallásosság, és a főváros-vidék „ellentét”. A magasabb végzettségű, jobb jövedelmi helyzetben lévő, vallásos, fővárosban élő emberek jóval nagyobb esélyt adnak a pernyertességnek mint a kevésbé képzett, kevésbé tehetős vidéki válaszadók.”<sup>13</sup>

Népszerű és ismert intézmény tehát az állampolgárok részéről a birtokvédelem, ezen belül pedig a jegyzői birtokvédelmi eljárás, így nagy felelőssége van azoknak a jogalkalmazóknak szerte az országban, akikhez az állampolgárok fordulnak - amint láttuk, évente több ezres számban.

## **V. Mi a birtok? Mi a birtokvédelem?**

A jogi és a mediációs ismeretek fontosságát egyaránt hangsúlyozó alapvetések és a statisztikai adatok áttekintése után nyerünk mélyebb bepillantást a birtokvédelem hátterébe. Amint Menyhárd Attilánál olvashatjuk, a Ptk. a birtok fogalmát nem határozza meg, ami bizonytalanságokhoz de egyben izgalmas kérdésekhez is vezethet. Meg lehet-e határozni tehát a birtok (és így a birtokvédelem) fogalmát vagy elégséges-e ha a jogi funkcióival tisztában vagyunk?

---

<sup>13</sup> Róbert Péter - Fekete Balázs: Ki ellen nyerne meg ön egy pert? Attitűdök jogról, bizalomról rétegződési szempontból c. tanulmánya alapján, MTA Law Working Papers 2016/10.

„A birtok a magánjog egyik legnehezebb meghatározható, rejtélyes fogalma, amelynek filozófiai dimenziói is vannak. A birtok fogalmának meghatározása és a birtoklási helyzetek leírása a jogirodalom legrégebb óta vitatott problémái közé tartozik. A viták során azokra az alapvető kérdésekre keresték a választ, hogy a birtokot jognak vagy ténynek kell-e tekintenünk, mennyiben és hogyan várjuk el, hogy a birtoklás a külvilág felé megjelenjen, azaz a dolog és a személy között milyen tényleges kapcsolatot keresünk a birtoklás meghatározása során (corpus), szükséges-e a birtokláshoz a birtoklási szándék (animus), miben áll a birtok megszerzése, és hogy létezik-e származékos birtok. A birtok jogi természetére választ keresők eltérő súlyt helyeztek a birtoklás egyes lehetséges elemeinek, a birtokállapot ténylegességének, a birtoklási szándéknak és a birtoklás jogalapjának a szerepére. (...) Jhering a doktrinális interpretációk kudarcához vezető okok „bűnlajstromát” elsősorban a következőkben látta: e magyarázatok során félreértettek egyes római jogi forráshelyeket, kritikátlanul vették át a római jogászok doktrinális absztrakcióit (különösen a birtoklási szándék és a constitutum possessorium magyarázata kapcsán), teljes egészében hanyagolták a kérdés történeti megközelítését, egyáltalán nem foglalkoztak a bizonyítási kérdésekkel, teljes mértékben figyelmen kívül hagyták a kérdés jogpolitikai oldalát, gyakorlati megközelítést pedig egyáltalán nem alkalmaztak, nézőpontjuk pedig túlnyomórészt formalisztikus volt, és nem igazolt premisszákból indult ki. A birtok fogalmának és jogi jelentőségének szabályozása a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv 1900-as tervezetét követő kodifikációs kísérletekben a Ptk-ig jelentős változásokon ment át, amelynek egyik fő jellemzője a szabályozás egyszerűsödése, a birtok és bírlalat, a közvetett és közvetlen birtok, illetve a fő- és albirtok közötti különbségtételnek a norma szintjén való megszűnése, a birtok fogalmának rugalmas kezelése és a birtok védelmi szerepének előtérbe kerülése. Ezzel egyidejűleg háttérbe szorult a birtoklásra irányuló szándék szerepe. A birtokot a Ptk. és a jelenlegi dologi jogi felfogás elsősorban tényleges állapotként határozza meg, amelynek jellemző de nem feltétlen vonása a birtokos helyzetének harmadik személyek által való felismerhetősége. Ezt a tényleges dolog feletti uralmi helyzetet részesíti a polgári jogi szabályozás védelemben. A birtok azonban nem írható le pusztán a dolog feletti hatalom ténylegességével és a harmadik személyek felé megnyilvánuló külső hatásokkal. A birtok nem pusztán tényleges állapot hanem alanyi jog, amelynek alapján a birtokos mint jogosult uralmat gyakorolhat. Vannak olyan - a régebbi terminológia szerint közvetettnek nevezett - birtoklási helyzetek, amelyekben a birtokosi pozíció nem jár együtt a dolog feletti tényleges fizikai uralom gyakorolhatóságával, birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a dolog időlegesen más személy

hatalmába került, valamint azt, akinek a földjén használati jog áll fenn (Ptk. 187. § (2) bek.). Ezekben a helyzetekben a birtokos a tényleges hatalmat közvetlenül gyakorlóval csak ügyleti (szerződéses) jogviszonyban áll. Ugyanakkor a birtoklás mint alanyi jog fennállása nyilvánvalóan nem független a dolog és a személy közötti tényleges kapcsolattól. Úgy tűnik azonban, hogy ezt a tényleges kapcsolatot nem kereshetjük pusztán a fizikai uralom fennállásában, és nem is vizsgálhatjuk a szándéktól függetlenül. Abból következően tehát, hogy nemcsak azt a személyt tekintjük birtokosnak, aki a dolog feletti tényleges hatalmat gyakorolja, a dolognak egyszerre több birtokosa is lehet, akiket külön-külön, önállóan, nem közös birtokosként tekintünk az egész dolog birtokosának. Birtokos egyrészt tehát az, aki a dolgot ténylegesen hatalmában tartja, másrészt az is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja. Mindketten birtokosok és ezzel birtokvédelemre jogosultak. Úgy tűnik tehát, hogy a birtok elméleti és gyakorlati megközelítése során sem érdemes olyan magyarázatokat keresnünk, amelyek egzakt módon le tudják írni a szándék, a ténylegesség és a birtoklási jogcím szerepét, és helyesebb - legalábbis e helyütt - a birtoknak a jogi funkcióiból kiindulni, és a birtok valódi jogi természetének vizsgálata során a tisztánlátásunk elhomályosításának veszélyével fenyegető teoretikus megfontolásokat háttérbe szorítani. A Ptk. a birtok fogalmát nem határozza meg, ami bizonytalanságokhoz - ugyanakkor izgalmas kérdésekhez - vezet, és ez más jogokra is jellemző. A birtok fogalmának konkrét, normatív törvényi meghatározása nem szükséges és valószínűleg nem is lehetséges. A fogalom minden konkrétabb megfogalmazása ugyanis azzal a veszéllyel jár, hogy a bíróság kezét köti meg a jogalkotó, és ezzel nehezíti annak a védett alanyi jogot biztosító pozíciónak az azonosítását, amely a birtok védelmi és átruházó hatását kiváltja. A birtokot ezért érdemes a szabályozás szintjén nyitott tényállásként megfogalmazni és a birtok fennállásának megállapítását a bíróságra hagyni. A birtok fogalma jogilag annyiban releváns, amennyiben ahhoz a szabályozás joghatásokat fűz. Ezek a joghatások - legalábbis a dologi jog körében - alapvetően kétirányúak: az egyik irány a birtok megszerzésének, fennállásának és átszármaztathatóságának jelentősége a dologi jogok keletkezése és átruházásra során (ideértve az elbirtoklást is), a másik pedig a birtokhoz kapcsolódó jogvédelem (birtokvédelem). A birtok védett jogi pozíció, amely nem feltétlenül kötődik a dolog közvetlen fizikai uralom alatt tartásához. A birtokhoz fűződő joghatások a birtok védelmi hatásában, jogosító hatásában és a tulajdon átruházásánál az átadás részeként betöltött szerepében nyilvánul meg. Ezért a birtok jogi szabályozásának középpontjában is elsősorban a birtok megszerzése és a birtok védelme áll. A birtok elméleti jelentőségét elsősorban a tulajdonjoghoz való viszonya jelenti, az a



kihívás, amelyet annak a kérdésnek a megválaszolása jelent, hogy a birtok mennyiben tekinthető a tulajdon előképének. Már Kant is szoros kapcsolatot látott birtok és tulajdon között, amelynek lényegét abban határozta meg, hogy a „jogilag-enyém (meum juris) az, amivel úgy vagyok összekapcsolva, hogy annak a harmadik személy által való beleegyezésem nélkül használata engem sértsen. E használat lehetőségének szubjektív feltétele a birtok. A birtoknak a (...) fogalma szerint a birtok dolog feletti hatalmat jelent azzal, hogy a dolog feletti hatalom mint a birtok alapvető fogalmi eleme nem feltétlenül jelent fizikai uralmat. Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. A Ptk. a birtokos fogalmát nem határozza meg. (...) Birtokosnak kell továbbá tekinteni azt is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került, valamint az, akinek a földjén használati jog áll fenn. (...) A sajátjakénti birtoklás alatt itt azokat a helyzeteket értjük, amikor a dolog birtokosa saját birtoklását véglegesnek, kizárólagosnak tekinti. Az elbirtokló például a tulajdonjog megszerzése érdekében sajátjaként kell, hogy a dolgot birtokolja. A külvilág éppen a sajátjakénti birtoklásból következően gondolhatja azt, hogy a dolog birtokosa a dolog tulajdonosa is egyben. A dolog sajátként való tényleges hatalomban tartása tulajdonképpen minden olyan esetben fogalmi eleme a birtoklásnak, amikor valamilyen egyéb körülmény nem teszi nyilvánvalóvá azt, hogy valaki a dolgot nem tulajdonjoga alapján vagy a tulajdonjog megszerzése érdekében tartja tényleges hatalmában. Ilyen módon a tolvaj is (...) minősülhet birtokosnak, és lehet jogosult birtokvédelemre mindazokkal szemben, akik őt birtoklásában háborítják, kivéve természetesen azokat, akiknek a dolog birtoklására jogalapjuk van.”<sup>14</sup>

„Van egy angol közmondás, amely szerint a birtoklás 9/10-ed részben jogalap. Amilyen tömör ez a mondat, olyan kifejező, s akár a birtokvitás ügyekre gondolva fogalmazhatták meg.

Amennyiben a birtokvédelem lényegét akarnánk ugyanis megfogalmazni, azt is mondhatnánk, hogy a birtoklás majdnem olyan, mint a tulajdon(jog), sok esetben még erősebb is annál, hiszen a tulajdonossal szemben is megilleti a birtokvédelem a tulajdonost. Épp ez az, amit nem vagy nehezen értenek meg nemcsak az érintettek, de sokszor a jogalkalmazók is, pedig ezt a jogintézményt már a római jog is ismerte, s nagyjából a maihoz hasonlóan rendezte, kezelte. Már az ókori Rómában szétvált ugyanis a tulajdon (mint jog) a birtoktól (mint tényről). Ennek oka

---

<sup>14</sup> Menyhárd Attila: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest 2010., 405. oldal

elsősorban az volt, hogy a Róma által meghódított idegen területek az állam tulajdonában (ager publicus) maradtak, s szétosztották - magyarul „birtokba adták” - azokat. Ezek a földhasználók - mivel nem voltak tulajdonosok, csak használók (birtokosok) - tulajdonjogi védelemre nyilvánvalóan nem voltak jogosultak, ám mégis szükségük volt jogvédelemre azokkal szemben, akik őket a jogszerű birtoklásban megzavarták vagy megakadályozták. Erre találták ki részükre a birtokvédelem jogintézményét mint hatékony jogvédelmet azokkal szemben, akik megzavarták ezeket a jogos földhasználókat. Ezt a célt szolgálta kezdetben az interdictum (olyan bírói parancs, amely a tényleges birtokállapot védelmét szolgálta) majd - amikor már a köztulajdonon kívül a magántulajdont, s az ingatlanon kívül az ingók használatát is „védelem alá” kívánták helyezni, az ún. tényleges használathoz kötődő birtokvédelem (possessorio naturalis).

Magyarországon a korabeli rendi szokásjogot és királyi decretumokat összefoglaló Werbőczy Tripartituma is szól a birtokvédelemről, mely szerint a birtokosok egy évig önhatalmúlag, majd azt követően peres úton érvényesíthetik jogaikat ilyen jogcímen. Érdekes, hogy mind a római jog, mind a középkori (és későbbi) magyar „jog” mind a ma hatályos is jelentőséget tulajdonított az egy évnek.”<sup>15</sup>

"Mint a jog egész területén, az első szabályok kialakulását és szükségességét itt is az élet hozta. A szomszédjogi viszonyok első írásos megjelenése a Kr. e. 451-450. között keletkezett XII. táblás törvényekhez köthető. Előírta a házak közti távolság minimumát, illetve tiltotta az építkezést, ha az elveszi a szomszéd elől a minimális fényt. IV. Béla idején a nagyuraknak a szomszédjog biztosította a szomszédos telekre elővételi jogukat. (...) A Code Civil (1804.) a tulajdon korlátlanágát fogalmazza meg, ahogy az Osztrák Polgári Törvénykönyv is. A szomszédokat ilyen formán nem védi. A Szász Polgári Törvénykönyv (1865.) a jogok gyakorlását annyiban korlátozza, amennyiben a tevékenység a szomszédot saját jogainak gyakorlásában zavarná. A Svájci Törvénykönyv rendőri segítséget enged meg az olyan szomszédok ellen, akik pusztán bosszantásból használják így telküket. Szomszédjogi elemeket tartalmazott a magyar jog már az 1872. évi ipartörvény szövegében: hatósági engedélyhez kötött az üzemek létesítése, ha "minéműségük által a szomszéd birtokosokat vagy lakókat, avagy egyáltalában a közönséget háborgatják, megkárosítják vagy veszélyeztethetik. A szomszédjogi jellegű problémák köre azonban az idők során szélesedett: ma már a panaszok

---

<sup>15</sup> dr. Vida Mária: A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvitás ügyintézés gyakorlati kérdései, Új Magyar Közigazgatás 2012. szeptember V. évfolyam 9. szám 12. oldal

javarészt az ingatlanok értékcsökkenésével összefüggésben érkeznek, beárnyékolás, zaj, kellemetlen szagok, illetve amelyre tanulmányom is kitér: az építkezés következtében elvesztett panoráma, értékcsökkenés.”<sup>16</sup>

„A birtokhoz fűződő egyik legjelentősebb joghatás a birtokvédelem. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) a birtokvédelem három eszközét határozza meg: 1. a jogos önhatalmat, 2. a közigazgatási úton való igényérvényesítést és 3. a birtokpert (Ptk. 5:6-8.§). A birtokvédelem alapja közvetlenül a birtoklás ténye. A birtokos a jegyző előtti possessori birtokvédelem körében nem tulajdonjoga, a dologra vonatkozó korlátolt dologi joga vagy szerződéses pozíciója alapján részesül birtokvédelemben, hanem a birtoklás ténye alapján.

A jegyző a birtoklás tényén alapuló védelmet nyújt a birtokában sértett jogosultnak. A Ptk. 5:8.§ (3) bekezdése és ugyanígy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 191.§ (4) bekezdése szerint a jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak nincs helye. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.). 2015. március 1-jei hatállyal lényeges, új szabályokat vezetett be. E rendelet szerint a jegyző a birtokvédelmi eljárás során biztosítja a törvény előtti egyenlőséget, indokolatlan megkülönböztetés és részrehajlás nélkül jár el, elősegíti az eljárásban részt vevő felek jóhiszemű és rendeltetésszerű joggyakorlását, a szakszerűség, az egyszerűség és a felekkel való együttműködés követelményeinek betartásával biztosítja a tisztességes ügyintézés, valamely fél jogát és jogos érdekét csak a másik fél jogának, jogos érdekének védelméhez szükséges mértékben korlátozza. A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli. A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valósnak fogadja el. A fél a bizonyítékokat a bizonyítási eljárás befejezéséig bármikor előterjesztheti.

---

<sup>16</sup> Andrasovszky Zsófia: Jogági jogellenesség a szomszédjogokban, De lege ferenda - Válogatott tanulmányok joghallgatók tollából, Pázmány Press 2016., 9. oldal

Az 1959-es Ptk. 191.§ (3) bekezdése és a Ptk. 5:8.§ (2) bekezdése szerint a jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását, és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kér, nem jogosult a birtoklásra, vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.”<sup>17</sup>

Ezek a tudományos jellegű összegzések segítenek, de még mindig nem mondják meg, hogy mi az a birtokvédelem, milyen célt szolgál, kik vehetik igénybe, mi történik az eljárás során. Nézzük tehát a területre vonatkozó jogszabályokat!

## **VI. A jegyzői birtokvédelmi eljárás során alkalmazandó jogszabályokról**

A jegyzői birtokvédelmi eljárás során a következő jogszabályokat kell alkalmazni:

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.)
- 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról (továbbiakban: birtokvédelmi kormányrendelet)
- 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási eljárásról (továbbiakban: Ákr.)
- 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról (továbbiakban: Pp.)
- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (továbbiakban: Vht.).

A Ptk. 5:5. § (1) bekezdése szerint: „A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom)”.

A Ptk. alapvetően a birtokvédelem anyagi jogi szabályait tartalmazza (bár a további szakaszokban néhány, a végrehajtást érintő szabályt is lefektet). Nem árulok el nagy titkot, ha azt mondom, hogy erre a definícióra elsőként a laikus és a kezdő jogász hasonlóképpen értetlenül néz, mivel első

---

<sup>17</sup> A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata [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. 05. 30.)

pillantásra úgy tűnik, mintha a definíció saját magából kiindulva és visszatérve határozná meg önnön magát.

Ahhoz, hogy megértsük a törvényi tényállást és alkalmazni tudjuk és össze tudjuk vetni a releváns információkkal, bizonyítékokkal, végül pedig dönteni tudjunk, szét kell szednünk és szóról szóra vizsgálni a meghatározást.

Lássuk tehát, mi az a birtok és ki az a birtokos! Jellemzően a tulajdonnal és a tulajdonossal szembeállítva szokták megmagyarázni: a birtok egy látszat, egy tény, egy hatalom valami fölött (ami lehet ingó vagy ingatlan dolog is). Tehát itt van nálam ez a toll, a birtokomban van, de nem biztos, hogy az enyém (tehát nem biztos, hogy a tulajdonosa vagyok). Ingatlan esetén tankönyvi példa a bérlő és a bérbeadó közötti különbségtétel: a bérlő aki bérleti díjat fizet és lakik egy lakásban (birtokolja, használja), így ő lesz a birtokos, mert megállapodás (bérleti szerződés) alapján hatalmában tarthatja, a tulajdonos pedig mint bérbeadó a bérleti díj fejében időlegesen nem él a birtoklással.

Állattartással kapcsolatos ügyekben az állat birtokosa szintén nem feltétlenül egyben a tulajdonos is, hanem aki hatalmat gyakorol az állat(ok) fölött, „akinél van” az állat. Például állatvédő szervezetek nevére regisztrált állat ideiglenes gazdához adásakor (annak érdekében, hogy az állat napi gondozását, kezelését az ideiglenes gazda végezze a végleges örökbeadásig) az ideiglenes gazda az állat birtokosa.

„Tényleges hatalom egy dolog felett úgy, hogy a dolog nálam van. Ezt mondhatja a birtokos, amikor birtokáért jogos vagy jogellenes lépésekkel küzdeni kezd, s küzdelme irányulhat a dolog tulajdonosa ellen is.”<sup>18</sup>

A Ptk. nem beszél jogcímről, jóhiszeműségről: csupán arra van szükség, hogy a birtokos tényleges hatalma alá kerüljön a dolog (a jóhiszeműséget ugyanakkor alapvető szinten említi a birtokvédelmi kormányrendelet).

---

<sup>18</sup> dr. Turi András: Birtokvédelem - pro/kontra erőszak, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. 34. oldal

Birtokvédelem azt illeti meg, akit birtokától jogalap nélkül megfosztanak vagy birtoklásában zavarnak.

A birtokháborításhoz vagy a birtoklásban zavarás megállapíthatóságához birtokban kell lenni. Mit jelent ez? Példával megvilágítva, gyakori, hogy pl. öröklési vitáknál birtokba sem került (adott ingatlannal kapcsolatban sosem volt birtokban) a jegyzői birtokvédelemért folyamodó személy, a haláleset után pedig sérelmezi, hogy a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátása után évtizedek óta nem látott testvére (egyben: örökös társa) be sem engedi az őt bizonyos hányadban megillető ingatlanra, így azonnali birtokvédelmet kér. A jegyző azonban ebben a rosszul értelmezett birtokvédelemben (az igény valójában: birtokba kerülésre, birtokba helyezésre irányul) nem tud segíteni: a birtokvédelem nem adott pozíció megteremtését segíti elő, hanem a már meglévő pozíció védelmét.

A birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti a panaszost, kivéve akitől a birtokot maga is tilos önhatalommal szerezte meg. A birtoklás tényéhez nem szükséges a tulajdonjogot vizsgálni vagy más jogcím után kutatni: a birtoklás ténykérdés. „Nálam van-e”, „hatalmamban tartom-e”, ugyanakkor erősen el kell határolni a rendelkezni tudok-e vele és a használni tudom-e kérdésektől, szigorúan tilos keverni vagy összemosni a birtoklás jogát a tulajdonjog többi részjogosítványával (rendelkezés, használat, hasznok szedése stb.).

A birtokvédelem a tény, a látszat védelme: célja a gyors, hatékony, rövidtávú jogorvoslat birtokzavarás vagy birtokfosztás esetén; továbbá fontos funkciója adott helyzet konzerválása a hosszabb távra megoldást adó, és több időt igénybe vevő bírósági út részére.

A birtokzavarás vagy -fosztás időpontja az eljáró hatóság vagy bíróság szempontjából fontos: egy éven belül jegyzői birtokvédelemre vagyunk jogosultak (de fordulhatunk rögtön bírósághoz is, semmilyen jogszabályi akadálya nincsen) egy éven túl azonban már kizárólag bíróság tudja birtokvédelmi ügyünket orvosolni.

A jegyző döntésében az eredeti állapotot helyreállítja és a jövőre nézve a zavaró magatartástól eltiltja a birtoksértőt, döntését három napon belül végre kell hajtani.

A jegyzői döntés ellen klasszikus közigazgatási jogorvoslat nincsen: a döntés „megtámadását” keresetlevéllel kell kezdeményezni az illetékes bíróságon, a perben a panaszos és panaszolt fél mint felperes és alperes áll szemben egymással, a bíróság már jogkérdésben dönt (a jegyző ily módon nem vesz részt és nem érintett a peres eljárásban).

Ennek azért van jelentősége, mert a jegyző a jogszabálysértő döntéshez is kötve van, a döntés végrehajtása a későbbiekben akkor is kikényszeríthető, ha hibás! A jegyzői eljárási hibáival a bíróság általában nem foglalkozik, néhány kirívó esetben azonban megjegyzi azokat:

„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 határozni. Mindamellett 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 ügy, hogy a fél közvetlenül fordul a bírósághoz birtokvédelemért, 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. A vizsgálat eredménye azt mutatja, hogy a jegyző és a bíróság előtti birtokvédelmi eljárás közötti különbséggel a felek többsége is tisztában van. Ennek ellenére minden törvényszéken előfordul, hogy a felek hivatkoznak arra: a jegyző eljárási hibát vétett. E hivatkozások indokolása változatos és eltérő színvonalú. A felek jellemzően a bizonyítás hiányosságaira hivatkoznak (pl. azzal az indokolással, hogy „[a] közigazgatási szervet a tényállás

köti, a megállapítási kötelezettségének nem tett eleget, merthogy a határozatának indokolása sztereotípiákat, jogszabályhelyek szó szerinti idézését tartalmazza” - Debreceni Járásbíróság 56.P.21.008/2011. számú ügye, hasonló a felperes érvelése a Debreceni Járásbíróság 25.P.22.716/2015. szám alatti ügyében, a Hajdúszoboszlói Járásbíróság 2.P.20.297/2013. szám alatti ügyében, a PKKB 19.P.50.531/2016. számú és a P.54.121/2014. számú ügyében).

Előfordul, hogy a fél azt kifogásolja - a Ket. szabályainak megsértésére utalással -, hogy a jegyző az ügyintézési határidőt mulasztotta el (pl. Debreceni Járásbíróság P.20.088/2016.). A vizsgálat során egy olyan döntés vált ismertté, amelyben az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemnek megfelelően megállapította, hogy a jegyző megsértette a Ket. szabályait (Kiskőrösi Járásbíróság P.20.067/2015/10. számú ítélete). A másodfokú bíróság azonban az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben - erre irányuló fellebbezés nélkül - részben megváltoztatta és utalással a Ptk. 5:8.§ (3) bekezdésében foglaltakra mellőzte annak a megállapításra vonatkozó rendelkezését (Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.821/2016/9.).”<sup>19</sup>

„Alapvetően tehát kétféleképpen kerülhet a birtokvédelmi kérdés a bíróság elé. Egyik eset, amikor a jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatását kéri a bíróságtól, másik esetben pedig amikor közvetlenül bírósághoz fordulhatunk birtokvédelemért. (...)

A jegyzői birtokvédelmet hívjuk sommás vagy possessorius birtokvédelemnek, ahol csak azt kell a kérelmezőnek igazolni, hogy birtokos volt és tilos önhatalommal tőle a birtokot elvonták vagy a birtoklásban zavarták. A bírói birtokvédelmet hívjuk rendes vagy petitórius birtokvédelemnek. A birtokperben azt kell igazolni, hogy kinek van joga a birtokláshoz. (...) A bíróság a birtokperben a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt, azaz kinek van erősebb jogcíme a birtokláshoz. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell. Ez a jogos birtok védelme.”<sup>20</sup>

A tilos és jogos önhatalom megint egy példával világítható meg a legjobban: tipikus birtokvédelmi ügy válófélben lévő házastársak vagy örökösök között, hogy mire az egyik este fáradtan hazaér, azt tapasztalja, hogy kizárták a lakásból, és nincs hová mennie. Ekkor jogos önhatalommal dönthet úgy, hogy hív egy lakatost, és annak segítségével zárcserét hajt végre annak érdekében, hogy

---

<sup>19</sup> A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata [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) 22-23. old. (2019. 05. 30.)

<sup>20</sup> dr. Mészáros Sándor: Birtokvédelem a bírósági eljárásban, Új Magyar Közigazgatás 2012. szeptember 5. évfolyam 9. szám, 62. és 63. old.



bejusson a lakásba és ne az utcán kelljen éjszakáznia. Ha viszont ezzel a zárcserével ő zár ki más (akármennyire is megértőek vagyunk a helyzet iránt) megfordult a helyzet: tilos önhatalmat követett el, mert az ő lakásba jutásának már nem feltétele, kelléke az, hogy a többieket zárja ki onnantól kezdve.

A döntésnek az „eredeti birtokállapot helyreállítását, és a zavarástól való eltiltást” kell tartalmaznia. Mit jelent ez adott esetben, például állattartás esetén? Az állapot, amikor még nem ugatott a kutya? Az állapot, amikor még nem tartottak kutyát a szomszédban? Hogy tiltunk el valakit attól, hogy a kutyája ugasson? Hogyan ellenőrizzük? Erre az eljárási szabályok taglalásakor később még kitérek.

Mit jelent a tűrés kötelezettség? Lakóközösségben élünk, tolerálnunk kell a hétköznapi élet zajait, zavarait, hatásait, és az egyéni túlérzékenység nem lehet indok a beavatkozásra (leegyszerűsítve nem a többség fog igazodni a kisebbséghez, hanem fordítva). Érdekes kérdés az allergia, amely viszont olyan „túlérzékenység” amely tolerálható és jogilag is értékelhető, és orvosi igazolással alátámasztva lehet birtokvédelmi döntés alapja (pl. a szomszédos méhtartás megtiltása érdekében, ha a panaszos allergiás a méhcsípésre).

Mikor szükséges egy zavarás? Hétköznapi, napközben teljesen szükséges zavarásnak minősül a forgalom zaja, egy házfelújítás, a gyerekek hangja a játszótéren, a gyalogos forgalmat időnként megugató kutya.

Mikor szükségtelen a zavarás? Biztos, hogy szükségtelen vasárnap hajnalban a fűrés egy emeletes házban hacsak nem egy azonnali beavatkozást kell megoldani vele (pl. csőtörés).

## **VII. Mi a jegyzői birtokvédelmi eljárás menete?**

A Ptk-ban foglalt anyagi jogi szabályok érvényre juttatása eljárási jogi szabályok alkalmazásával lehetséges.

A birtokvédelmi kormányrendelet tartalmazza azokat az eljárási jogi tudnivalókat, melyek alkalmazásával a jegyzőnek le kell folytatni egy birtokvédelmi eljárást.

A panaszos fél benyújt egy birtokvédelmi kormányrendeletben foglalt kötelező elemeket tartalmazó kérelmet (sok önkormányzat honlapján megtalálható, nincs formakényszer, nem kötelező „nyomtatvány”, de a felsorolt elemeknek benne kell lenni) és ellátja 3000.- Ft értékben az Itv. 29. § (1 bekezdés alapján illetékbélyeggel (vagy tájékozik az önkormányzatnál, hogy elektronikus benyújtás esetén milyen számlára szükséges teljesíteni az illeték összegét).

Amennyiben kötelező elemek vagy az illetékbélyeg hiányzik, úgy - mivel a birtokvédelmi kormányrendelet nem ismeri a hiánypótlás lehetőségét - elvileg a kérelmet el kell utasítani, de ügyfélbarát jegyző általában egy értesítés keretében jelzi, hogy amennyiben a hiányosság nem kerül pótlásra, úgy a kérelmet el fogja utasítani.

Olyan kérelmet, mely nem tartalmazza a panaszolt nevét, címét, a birtoksértés tényét, leírását, nem csatolták hozzá a bizonyítékokat, befogadni nem lehet és arra alapozva eljárást indítani valamint döntést hozni nem lehet. Gondoljunk bele, ha mondjuk a panaszolt neve hiányzik, vagy túl általánosan és tág körben jelölték meg (emberek egy csoportja), önkéntes teljesítés hiányában végrehajtási kérelem benyújtása esetén ki ellen és mi módon indít a jegyző végrehajtási eljárást? Hogyan értesíti őket arról, hogy végrehajtási eljárást indított? Kikkel és milyen módon jár el a végrehajtási eljárás során?<sup>21</sup>

A kifogástalan kérelem és a bizonyítékok csatolása esetén tehát megindul egy rendkívül szűkre szabott, 15 napos (tolmács kirendelése esetén 30 napos) ügyintézési határidő, melyben jellemzően a panaszolt fél értesítése fér bele, és a birtokvédelmi kérelem tárgyától függően egy helyszíni szemle vagy egy tárgyalás. A szemlére vagy tárgyalásra a panaszolt felet idézni nem lehet, mivel a birtokvédelmi kormányrendelet ezt a jogintézményt nem ismeri (bár nem is zárja ki, de akkor az idézés nem teljesítése esetén további kérdések merülnek fel, pl. az elővezethetőséggel vagy az

---

<sup>21</sup><https://24.hu/belfold/2018/12/17/birtokvedelmi-eljarast-indit-a-jegyzo-az-mtva-szekhazaban-levo-kepviselokkal-szemben/>, [https://nepszava.hu/1099725\\_bontanak-a-varosligetben-akcioban-a-ligetvedok-a-hungexpo-teruleten](https://nepszava.hu/1099725_bontanak-a-varosligetben-akcioban-a-ligetvedok-a-hungexpo-teruleten) (2019. 05. 30.)

eljárási bírsággal kapcsolatban) így tehát marad az értesítés, melynek a panaszolt fél vagy eleget tesz vagy nem, bár ezzel nyilván a bizonyítás során igénybe vehető eszközök számát csökkenti.

A benyújtott kérelmet és a csatolt bizonyítási eszközöket az ellenérdekű félnek három napon belül meg kell küldeni (a Miniszterelnökség módszertani útmutatója külön kitér arra, hogy a három napos kézbesítési határidő a hivatalok adminisztrációs tevékenységének racionalizálásával is együtt járhat).

A birtokvédelmi kormányrendelet alapján a jegyző

- eljárásvezetési
- bizonyítékbecfoadásai
- mérlegelési
- döntési eljárási szakaszait élesen elkülöníti.

Az eljárási határidő lejártát megelőző 5. napot követően további bizonyítási eszközt nem lehet csatolni egyik fél részéről sem.

A panaszolt értesítése, a bizonyítékok befogadása és az esetleges helyszíni szemle vagy tárgyalás után tehát következik a döntéshozatal, a meghozott döntés kézbesítése után pedig a Ptk. alapján immáron több mint 60 éve a 3 napos teljesítési határidő, mely az önkéntes teljesítésre nyitva áll.

Az Ákr. hatályba lépése óta a jegyzői döntések végrehajtásának - mint annyi másnak az országban - két iskolája van: az egyik iskola szerint a jegyző az Ákr. hatályba lépésével továbbra is maga hajtja végre döntését, a másik iskola szerint a végrehajtás elrendelése után a foganatosítás már a NAV dolga (ld. bővebben a Magyar Birtokvédelmi Szövetség oldalán elérhető NAV, IM állásfoglalásokat valamint a szaktárca módszertani útmutatóját.)<sup>22</sup>

A végrehajtással kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy a közvélekedéssel ellentétben általában a jegyző senkire nem „rúgja rá az ajtót”, senki helyett nem végzi el a határozatban előírt kötelezettségeket, jellemzően fokozatosan növekvő összegű bírsággal, a panaszos saját költségére történő felhatalmazással tudja elérni, hogy a kötelezettséget teljesítsék.

---

<sup>22</sup> <https://mabiv.hu/dokumentumtar/dokumentumok> (2019. 05. 30.)

Az előírt kötelezettséggel szemben az Ákr. figyelembe vételével 3 év áll rendelkezésre (bizonyos kivételekkel) vagyis a panaszos - aki kérelmének helyt adtak és az alapján kötelezettséget tartalmazó döntés meghozatalára került sor - 3 évig nyújthat be (illetékmentes) végrehajtási kérelmet a jegyzőhöz, hogy a panaszolt teljesítse a számára előírtakat.

Az eljárási költség nem megosztható. Ez elsősorban akkor érdekes kérdés, ha a kérelemnek részben helyt adó döntés esetén a polgári jogi ügyben (!) nemcsak jogszerű de igazságos döntést is vár a kérelmező.

A bizonyítási eszközök körében külön ki kell térni a gyakran egyedülként csatolt hang- és képfelvételek felhasználására.

„Az egymás szomszédságában lakó felperes és alperes lakásait vékony falak választották el. A felek között rossz viszony alakult ki, amelynek hatására a felperes sértő dolgokat kezdett saját lakásában az alperesről és családjáról kiáltozni. Ezeket alperes magnószalagon rögzítette. (...) A Legfelsőbb Bíróság az ítéletet megváltoztatta, és kimondta, hogy a felvétel készítése önmagában nem jelentett a felperes jogvédelme körébe való illetéktelen behatolást, azaz nem járt a személyiségi jogok megsértésével. A hangfelvétel bírósági eljárás keretében való felhasználása azonban egyértelműen nyilvánosságra hozatalnak minősül. Ennek megítélése azonban, hogy ez a nyilvánosságra hozatal jogellenes-e, figyelembe kell venni a rendeltetésszerű joggyakorlás Ptk. 4. §-ában megfogalmazott követelményét, amely mindkét félre vonatkozik. A Legfelsőbb Bíróság ezzel kapcsolatban megállapította, hogy a „Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése értelmében a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a feleknek olyan magatartást kell tanúsítaniuk, hogy érdekeik érvényesítése a társadalom érdekében összhangban álljon. A bíróság vagy más hatóság előtt folyó eljárásban az igazság érvényesülésének biztosítása közérdek, és a bizonyítás ezt a célt szolgálja. Nem lehet ezért - az egyébként is jogsértés nélkül készült - hangfelvétel felhasználását visszaélésnek tekinteni, ha ez a hangfelvétel felhasználójával szemben elkövetett jogsértéssel kapcsolatos bizonyítás érdekében történik.” A Legfelsőbb Bíróság tehát sem a hangfelvétel előállítását, sem annak bizonyítékként való felhasználását nem tekintette jogsértésnek.”<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés, HVG-ORAC 2018., 344-345. oldal

„A bizonyítási eljárással kapcsolatos sajátos (bár szintén nem egyedi) nehézség jelentkezett abban az ügyben, amelyben a felperesek az alperes szomszédjuk birtoksértő magatartását (az ingatlanuk udvarára történő, obszcén kifejezésekkel súlyosbított átkiabálásait) engedély nélkül készített kép- és hangfelvételekkel kívánták bizonyítani. A járásbíró az alperest figyelmeztette: amennyiben a felvételek tárgyaláson történő lejátszásához nem járul hozzá, úgy tekintheti, hogy „a felvételen azok az alperesi kijelentések és olyan formában szerepelnek, illetve olyan magatartásbeli megnyilvánulások láthatók, amelyeket a felperesek korábbi előkészítő iratukban ismertettek”. Ítéletében az elsőfokú bíróság a felvételek lejátszására vonatkozó engedély megtagadását úgy értékelte, hogy ezzel az alperes meghiúsította, hogy a felperesek az állításaik valóságát bizonyítani tudják. Márpedig „az I. rendű felperest megilleti a tisztességes eljáráshoz fűződő jog, amellyel az alperes személyhez fűződő joga konkurál, ennek feloldása a felek méltányos érdekeinek pártatlan figyelembe vétele mellett akként volt lehetséges, hogy a bíróság a nyilvánosságra nem hozott felvételt rekonstruálhatónak ítélte a felperesek beadványai alapján”. Az alperes fellebbezése folytán eljáró bíróság az ítéletet - annak helyes indokai alapján - helyben hagyta, vagyis az utóbbi írt indokolásbeli érvelést is helytállónak találta (Debreceni Járásbíróság P.22.716/2015.).”<sup>24</sup>

Mit jelent ez az eljárási modell egy állattartással kapcsolatos zavarás kivizsgálása esetén? A panaszolt fél kifogásolhatja az állattartás zaját, bűzét, hangját, az állatok gondozása érdekében megjelenő személyek generálta forgalmát, az állattartás által okozott egyéb hatásokat (kártévők megjelenését, a tartott állatokra vagy azok takarmányára rájáró vadállatokat stb.). Az állattartással együtt járó zavarás bizonyosan olyan probléma, amelyet asztal mögül nem lehet megoldani, feltétlenül helyszíni szemlét igényel. A birtokháborításnak érzett zavaró magatartások, jelenségek megítélése nagyfokú szubjektivitást kíván, nem mérőműszerekkel kell ellenőrizni a zajokat, szagokat, egyéb zavaró jelenségeket, hanem mintegy a panaszos ügyfél helyzetébe beleképzelve magunkat, eldönteni, hogy az általa említett jelenségek valóban zavarólag hatnak-e. Szomszédjogi (így bírósági hatáskör) kérdés, amikor a panaszos és a panaszolt egymásnak feszülő jogait, igényeit, érdekeit kezdjük mérlesezni: kinek mihez van több joga? A panaszosnak a nyugodt, zavartalan pihenéshez (az ingatlan nyugodt birtoklásának mintegy leszűkített szeletéhez) vagy mondjuk a szomszédságban állattenyésztéssel foglalkozó, így megélhetésének alapját adó tevékenységet

---

<sup>24</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) 31. oldal (2019. 05. 30.)

űzőnek a tevékenység gyakorlásához? A bizonyítás körében mindenesetre figyelemmel kell lenni a lakóközösség jellegére, kialakult szokásrendszerére, a tágabb környezet, az utca, a körzet állattartási szokásaira, a túrés kötelezettség korlátaira (szembeállítva a túlérzékenység számos bírósági ítéletben kifejtett tolerálhatatlanságával, kivételt képezve például a már említett allergiás reakciók mint egyfajta személyes túlérzékenység).

Nem az állattartást magát és nem az állatok jólétét kell megítélnünk, hiszen arra rendelkezésre áll a szintén jegyzői hatáskörbe tartozó állatvédelmi hatósági eljárás (melyet egyébként sokszor célszerű egyidejűleg hivatalból megindítani a birtokvédelmi eljárással párhuzamosan) hanem az objektív mércéktől elrugaszkodva szubjektívan kell döntenünk: valóban zavarást valósít-e meg az állattartás? Mivel a döntésünk a zavarástól való eltiltás és az eredeti állapot helyreállítása határmezsgyéjén történhet, így újabb kérdésként merülhet fel, hogy mi az eredeti állapot? Amikor még nem zavarta az állattartás a panaszost? Amikor a panaszolt még nem is tartott állatot? Itt a bizonyítás körében szintén fontos kérdés lehet, hogy mióta folyik az állattartás, ki vásárolt előbb és ki később ingatlant a településen, nem mindegy, hova valaki egy tenyésztőtelep mellé költözött, vagy később költözött mellé állattartással foglalkozó személy vagy család.

És amint már az alapvetésekben írtam, egy-egy döntés hosszú időre befolyásolja az eljárásban részt vevők de a tágabb környezetük további sorsát is. Lehet, hogy amennyiben az eredeti állapot helyreállítása alatt azt értjük, hogy megtiltjuk az állattartást, ellehetetlenítünk egy családot, kivesszük a kezükből a megszokott megélhetési forrást. Lehetséges, hogy amennyiben az állattartással kapcsolatosan nem állapítunk meg olyan zavaró forrást, amelyre döntésünket alapozhatjuk, hosszú időre ellehetetlenítjük egy család nyugodt pihenését, vagy akár olyan alapvető napi cselekményeket is, mint a lakás szellőztetése, száradó ruhák teregetése a kertbe, vagy a gyerekek nyugodt játéka az udvaron.

A szubjektív érzetek mérlegelése során tehát sose feledjük azokat a hívószavakat, amelyekre a jogalkalmazónak folyamatosan fókuszálnia kell:

- birtokos
- birtok
- jogalap nélküli megfosztás

- jogalap nélküli háborítás
- tilos önhatalom.

Amennyiben nem a birtokos fordult hozzánk, nem a birtoklásával kapcsolatos zavarásról van szó (hanem mondjuk a használatot, vagy a rendelkezés vagy más részjogosítványt gátolja a panaszolt tevékenységével), amennyiben nem jogalap nélküli a megfosztás vagy a háborítás mert a panaszolt fel tud mutatni olyan érvényes jogalapot, jogcímet, amelyre alapozva zavaró tevékenységét elkövette vagy folyamatosan elköveti, amennyiben nincsen szó tilos önhatalomról, úgy birtokvédelem jogszerűen és igazságosan nem adható.

#### **VIII. Mi az, amiről jogásként feltétlenül szót kell ejteni a birtokvédelem kapcsán?**

Egy birtokvédelmi ügyben a jogi szabályok ismerete mellett legalább olyan fontos az, hogy tisztán lássunk a másik fél vonatkozásában: komolyan felmerülhet ugyanis az, hogy paranoid személyiségzavara van.

Ez azt jelenti, hogy hisz az „élethosszig tartó tanulásban”, rengeteg eljárást és pert indít sok személy ellen és felkészült, alapos, széleskörű ismeretekkel rendelkezik, a szomszédháborúk tipikus szereplője (szereplői) ilyenek, akik sorra indítják a fülemüle-pereket, kitaratók, makacsak, van, hogy az egész életüket felteszik akár egy ügy sikerére.

„A paranoid személyiségzavar igen nagy mértékben hajlamosítja az egyént arra, hogy különféle jogi eljárások alanyává váljon. Ezek a legkülönbözőbbek lehetnek: közigazgatási, szabálysértési ügyek, polgári, büntető, munkaügyi perek egyaránt. Minthogy az ebben a zavarban szenvedő igen nagy készletet érez vélt igazának bármi áron történő érvényesítésére, gátlástalanul kezdeményez jogi eljárásokat. Kritikátlanlansága következtében ugyanakkor képtelen ezek várható kimenetelét akár csak hozzávetőlegesen is objektíven felmérni, ennek következtében sorozatosan kudarcot vall. E balsikereit azonban éppen betegségéből eredően nem képes elfogadni, hanem jobbik esetben az igazságszolgáltatás hibáinak, rosszabb esetben egy ellene kibontakozó összeesküvés részének tekinti. Utóbbi magatartása fokozatosan szokott kialakulni, és gyakran elvezet a manifeszt

paranoiáig. Gyakorló jogászok igen gyakran találkoznak ilyen személyekkel. Míg a legtöbb épelméjű ember az őt ért apróbb jogsérelmekre csak legyint, és úgy véli, igazának még esetleges jogi úton történő érvényesítése sem érné meg az azzal óhatatlanul együttjáró hercehurcát, a paranoid személyiségzavarban szenvedőknek semmi nem tűnik túlzott árnak vélt vagy valós igazuk érvényesítése érdekében. Ők azok, akik képesek mondjuk rovincsot kikövetelni az üzlet pénztárában egy 10 forintos vitás tétel kedvéért, feljelenteni a szomszédjukat, amiért járdafoglalási engedély nélkül tart építőanyagot a saját háza előtt, beperelni a vasúttársaságot egy vonat késése miatt stb. Rendszerint alaposan áttanulmányozzák az ügyükkel kapcsolatos jogszabályokat, azonban jogi jártasság és objektív ismeretek híján azokból mindig csak azt olvassák ki, ami az ő ügyükkel kapcsolatban rájuk nézve előnyös lenne. Tévedéseik felől meggyőzhetetlenek, azzal szinte próbálkozni sem érdemes, ugyanis minden ilyen kísérlet csak növeli annak valószínűségét, hogy az illető szintén bekerül az ellenségként számon tartottak népes táborába, és még örülhet, ha nem jelentik őt is fel valamilyen mondvacsinált okból. Notórius perlekedésüknek az is integráns része, hogy míg az átlagemberek előbb-utóbb tudomásul veszik, ha egy eljárás kimenetele számukra kedvezőtlenül alakult, és beletörődnek a per elvesztésébe, addig a paranoid személyiségzavarban szenvedők soha nem csüggednek el. Akár egész életükön át képesek egyazon ügygel foglalkozni, és ami ennél nagyobb baj, a hatóságokat és bíróságokat is foglalkoztatni. Minthogy képtelenek elfogadni, hogy az ügy jogerősen lezárult, újabb és újabb reménytelen kísérleteket tesznek annak újratárgyalása érdekében. Perújítási, illetve felülvizsgálati eljárás iránti kérelmek, alkotmánybírósági indítványok, miniszterekhez, politikusokhoz, sajtóorgánumokhoz írt beadványok tömkelege jelzi fáradhatatlanságukat. Minthogy persze a jogi eljárások a jogszabályi feltételek fennállása hiányában sorra kudarcot vallanak, a többi címzettek pedig egy idő után már a leveleikre sem válaszolnak, mindez csak tovább erősíti bennük az ellenük szőtt összeesküvés érzetét. Ha véletlenül egy olyan ügyintézővel találkoznak, aki megértést próbál tanúsítani ügyük iránt, jaj a szerencsétlenek. A továbbiakban ugyanis nagy valószínűséggel őt fogják bombázni minden további vélt vagy valóságos sérelmükkel, elvárva a segítséget és a teljes lojalitást az egyébként tökéletesen kilátástalan ügyekben. A paranoid beteg vélt igaza mellett roppant meggyőzően képes érvelni, hiszen azzal kapcsolatban folyamatosan gyűjti az információkat, tanul, képezi magát. Megtévesztő lehet a személy témabeli műveltsége, jártassága. Például perlekedési tébolyban a jogszabályokat, bírósági jogeseteket tanulmányozó beteg idővel igen komoly jogi tájékozottságra tehet szert. A beteg érvelését hallgatva kicsit talán furcsálljuk, hogy a



„bizonyítékok” láncolatába számunkra túl sok ártatlannak tűnő esemény kerül, vagy hogy a logikus gondolkodás ellenére gyakran ellentmondásokba keveredik, mégis azt gondoljuk: „Miért ne lehetne igaz, amit állít?” Hiszen míg a szkizofrén könnyen beszél agya leszívásáról, addig a paranoid beteg érzelmi megnyilvánulása és viselkedése teljesen hiteles. Őszintén teszi mindezt, mivel bizonyosságként megélt téveszméje nyomán éppen úgy érez és viselkedik, ahogy az egészséges ember érezne és viselkedne ilyen helyzetben (pl. féltékenységi tébolyban levert, elkeseredett, de ha úgy érzi, rendkívüli képességek birtokosa, felhangolt, nagyképű stb.). Mivel az érzelmi-indulati élet a téveszmének megfelelően alakul, időnként éppen az tűnhet fel, hogy az addig visszafogott ember milyen indokolatlan szenvedéllyel kezd beszélni, ha szóba kerül téveszméje. Milyen hévvel sorolja sérelmeit, mennyire meg akar győzni igazáról, vagy milyen indulatossá válik, ha nem értünk vele egyet. A paranoiás betegek elképesztő módon meg tudják keseríteni környezetük életét. Ellenségeskedésük, vádaskodásaik, gyanúsítgatásaik miatt állandó konfliktusban állnak különféle szervezetekkel, intézményekkel, meghatározott személyekkel (pl. a szomszédokkal), vagy szűkebb családjukkal. A pszichózis általában csak akkor válik egyértelművé, ha a téveszme teljesen átformálja a beteg életét, életvitelét. Az ilyen betegek kizárólag téveszméjüknek élnek, ennek igazolása érdekében pénzt, időt, energiát nem kímélnek, elhanyagolhatják munkájukat, családjukat (pl. „korszakalkotó találmányuk” elfogadása érdekében harcolnak, nem járnak dolgozni, mert nyomoznak a feleségük után stb.). Az esetek nagy részében azonban a pszichózis rejtve marad, ugyanis a betegek - bár doxazmáikkal kapcsolatban megingathatatlanok, betegségbelátásuk nincs - érintetlen intellektusuk és jó szociális érzékük alapján hamar megtanulnak disszimulálni. Így azokban a helyzetekben, ahol elmebetegnek gondolhatnák őket, egyszerűen nem beszélnek téveszméjükéről. Ezért a paranoiásokkal tipikusan nem pszichiátriai betegként, hanem az igazságszolgáltatás és közhivatalok állandó ügyfeleiként találkozhatunk. Vélt igazukat keresve folyamatosan beadványokat gyártanak, irogatnak, feljelentenek, pereskednek, foglalkoztatják a hatóságokat, a médiákat, az ombudsmant. Egyik sajátos variánsa az a jogászok életét leginkább megkeserítő paranoia-forma, amelyet perlekedési (kverulátoros) tébolynek nevezünk. Itt a pszichózis kibomlása mindig egy vélt vagy valós jogsérelemre vezethető vissza. Általában elveszített hétköznapi „tyúkperek” vagy apróbb büntetések (pl. tiltott helyen való parkolásért megbírságot) indítják el. A beteg azonban meg van győződve, hogy a hatóság előítéletesen, elfogultan, vagy rosszindulatúan járt el vele szemben. A vélt igazság keresése, a jogorvoslat, a jóvátétel iránti igény indítja el a végeláthatatlan beadvány, levelezés, feljelentés, pereskedés hadjáratot. Közben az

ellenségek köre egyre bővül. A kveruláns mindenkit megvádol, meggyanúsít aki ügyével valamilyen kapcsolatba kerül, így az ellene összejátszók tábora is egyre népesebb lesz. A mérhetetlen mennyiségű beadvány és a számtalan per hívhatja fel leginkább a figyelmet arra, hogy olyan beteg emberrel van dolgunk, akinek a problémáját nem jogi úton, hanem pszichiátriai kezeléssel kell megoldani, vagyis az illetőnek lényegében nem jogi, hanem orvosi segítségre lenne szüksége.”<sup>25</sup>

Saját több éves birtokvédelmi joggyakorlatom során világossá vált, hogy a birtokvédelmi ügyeket kezdeményező ügyfelek egy része kveruláns tébolyban, azaz perlekedési mániában szenved.

A fenti leírás pontról-pontra igaz volt rájuk, magam is belesétáltam kezdőként abba a csapdába, hogy megsajnáltam őket, rengeteget beszélgettem, foglalkoztam velük, majd az ügy lezárultával, amikor az ügyfél számára világossá vált, hogy nem a neki tetsző döntést hoztam meg a rendelkezésre álló információk alapján (az ő interpretálásában: „nem csináltam semmit”) a felettesemnél tett ellenem folyamatosan panaszt, az ügyfélfogadás során rendszeresen megjelent, zaklatóan, erőszakosan viselkedett, provokált, fenyegetőzött, alkudozott a döntés lehetséges megváltoztatása és számára pozitív kicsengésűvé tétele érdekében.

Külön említést érdemelnek azok az ügyfelek, akiket fura gömbökkal, porokkal mérgezik-sugarazzák, akiknek ufó a szomszédja, akiknek fura gépeket helyeztek el titokban a lakásában vagy egyenesen beültették a szervezetükbe ezeket a gépeket és most azokon keresztül megfigyelik őket. Mi ilyenkor a legjobb megoldás? Szó nélkül lefolytatni egy eljárást, és „falból” keresni a sugarazókat, az ufókat, a chipet beültető titkos szervezeteket, és a végén egy megszüntető határozatot kibocsátani, vagy már az eljárás elején tisztázni - és ezzel magunkra haragítani az ügyfelet, hogy felmerül a mentális egészségében való kételkedés, szakemberhez kellene inkább fordulnia mint birtokvédelmi eljárást indítani?

---

<sup>25</sup> dr. Grád András: Paranoid személyiségzavar, <https://www.kapcsolattartas.hu/paranoid-szemlyisgzavar> (2019. 05. 30.)

## IX. Az állattartás tágabb jogi háttere

Milyen tapasztalatok vannak a birtokvédelemmel is összefüggő önkormányzati rendeletek törvényességi vizsgálata kapcsán?

„Az Alkotmánybíróságnak az állattartás korábbi szabályozása alapján kialakult gyakorlata szerint - mint ahogy azt a 9/2006. (II.22.) AB határozat is megállapította - a helyi közhatalom gyakorlásába beletartozik az is, hogy a helyi önkormányzat olyan társadalmi viszonyokat szabályozzon a lakosság érdekei védelmében, amelyeket magasabb szintű jogszabály még nem szabályozott. (Például 23/2000. (VI. 28.) AB határozat, ABH 2000, 134, 136.) Helyi közügy szabályozása során az önkormányzat arra is jogosult, hogy külön törvényi felhatalmazás hiányában, országos érvényű jogszabály által szabályozott társadalmi viszonyt a magasabb szintű jogszabállyal nem ellentétesen, azt kiegészítő jelleggel szabályozzon. (17/1998. (V. 13.) AB határozat, ABH 1998, 155.) Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében az önkormányzat dönthet úgy, hogy a lakosság békés együttélése és a későbbi jogviták elkerülése érdekében szabályozza az állattartás helyi kérdéseit. Az állattartás helyi szabályozása kapcsán a 37/2004. (X.15.) AB határozat hasonló következtetésre jutott azzal, hogy a polgármester részére biztosított az állattartási engedélyezési jogkört sem találta alkotmány- és törvényellenesnek (ABH 2004. 908.). Az állattartásra vonatkozó szabályok azonban - a fent jelölt alkotmánybírósági döntéseket követően - 2010-től kezdődően megváltoztak. Az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény (a továbbiakban: Ávtv.) a helyi önkormányzatnak az állattartással összefüggő feladatot a 42/B. §-ba foglalt ebösszeírás (beiktatta a 2009. évi XXVIII. törvény), a 42/C. § szerinti ebrendészeti hozzájárulás (beiktatta a 2012. évi XVIII. törvény), a 45. § (1) bekezdés b) pontja alapján bizonyos esetekben az állatok életének kioltásával kapcsolatos költségek megtérítése (megállapította a 2011. évi CLVIII. törvény), a 48/A. (1)-(2) bekezdés szerinti állatvédelmi őrszolgálat működtetése (beiktatta a 2002. évi LXVII. törvény) és a 48/A. § (3)-(4) bekezdése szerint a kóbor állat befogása (beiktatta a 2009. évi XXVIII. törvény) tekintetében adott. Az Ávtv. 2012. január 1-étől hatályos 49. § (5) bekezdése egy tekintetben biztosított felhatalmazást önkormányzati szabályozásra. Ennek értelmében: „Felhatalmazást kap a települési, fővárosban a kerületi önkormányzat képviselő-testülete, hogy az ebrendészeti hozzájárulás mértékét, kiszabásának feltételeit, a kedvezmények, mentességek körét, illetve a megfizetésének szabályait rendeletben határozza meg.”. Párhuzamosan módosult a

kormányrendeleti szabályozás is. 2010. július 1-én lépett hatályba a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II.26.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm1. rendelet), amely központi szinten határozta meg a kedvtelésből tartott állatok tartásának és forgalmazásának szabályait. Az egyes állatvédelmi kormányrendeletek módosításáról szóló 115/2012. (VI.11.) Korm. rendelet a Korm1. rendeletbe a kedvtelésből tartott állatok tartására és az állatokkal való bánásmódra vonatkozó rendelkezéseket - a Korm1. rendelet 14. § (3)-(16) bekezdéseit - módosította. A fentiek alapján a központi jogszabályok vették át az állattartás szabályozását, így az önkormányzatok által szabályozható terület - mint magasabb jogszabály által nem rendezett társadalmi viszony - szűkült, illetve részben meg is szűnt. A 2010-es Korm1. rendelet megalkotásával a jogi helyzet alapvetően megváltozott, mivel addig nem volt a kedvtelésből tartott állatok tartásáról országos szintű jogi szabályozás, amelyhez az önkormányzatoknak igazodniuk kellett volna. 2010 óta már van ilyen, így a továbbiakban a kedvtelésből tartott állatok tartásának szabályozása nem lehet a helyi önkormányzatok képviselő testületének biztosított jogalkotási tárgy. Az önkormányzat tehát rendeletben sem írhatja elő a kutya- és macskatenyésztés engedélyhez kötését, mert egyáltalán nem tilthatja meg a jogszabályoknak megfelelően tartott állatok tartását. Egyedül a jogszabályok megsértése esetén jogosult (akkor is államigazgatási hatáskörben) az állattartóval szemben (aki lehet tenyésztő is) hatósági eszközökkel fellépni. Ennek következtében a kutya- és macskatartás, vagy tenyésztés nem köthető hatósági engedélyhez. Ugyanakkor az önkormányzat állatvédelmi hatósági jogkörében köteles ellenőrizni, hogy az állatokat a jogszabályok szerint előírt feltételek között tartják-e. [Lásd 146/2011. (XII.2.) AB határozat] Az állattartás helyi szabályozásával összefüggő központi jogszabályok 2013. január 1-étől ismét megváltoztak. Az ekkor hatályba lépett Ávtv. 49. § (6) bekezdése felhatalmazást ad a helyi önkormányzat képviselő-testülete számára, hogy a kedvtelésből tartott állatok tartásának szabályait rendeletben határozza meg. Ennek során is figyelembe kell azonban venni a Korm1. rendelet szabályait (mert azok nem kerültek hatályon kívül helyezésre), az önkormányzati rendeleti szabályozás csak ennek keretei között érvényesülhet. E megváltozott jogszabályi környezet alapján vizsgálta a Kúria Gomba Község Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartás helyi szabályairól szóló rendeletét a Köf.5046/2013/7. számú határozatában. Az alapul fekvő tényállás szerint az érintett önkormányzat polgármestere elutasította a felperesek ebtenyésztés működése iránt benyújtott kérelmét, s az ebtenyésztés felszámolását rendelte el. A felperesek fellebbezését a képviselő-testület elutasította. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata során eljárta Budapest Környéki Közigazgatási és

Munkaügyi Bíróság szerint az Avtv. egyes esetekben engedélyhez köti az állattartást, de ezek között a kedvtelésből tartott állatok tenyésztésének engedélyezése nem szerepel. Az Ávtv. 48/A. §-a az önkormányzat állatvédelmi feladatait fogalmazza meg, a kutyatenyésztés engedélyhez kötése azonban e szabály sem ad az önkormányzatnak felhatalmazást. A bíróság szerint az önkormányzati rendelet vizsgálni kért szabályai ellentétesek a Korm1. rendelettel is. A Korm1. rendelet 13-17. §-ai határozzák meg az állatok tartására és az állatokkal való bánásmódra vonatkozó szabályokat. Ezeket figyelembe véve nem kell hatósági engedély a kutyatenyésztési tevékenység folytatásához, illetve az ebtenyésztés működtetéséhez, amellyel szemben áll az Ör., amely feltételt szab és engedélyhez köti az eb és macskatartást. A Kúria Önkormányzati Tanácsa a bírói kezdeményezést megalapozottnak találta, s a 2013. október 29-én kelt fenti számú határozatában a kutyatenyésztést engedélyhez kötő önkormányzati rendeleti szabályozást megsemmisítette. A centralizálttá vált állattartásra vonatkozó szabályokkal összhangba kellett hozni (vagy hatályon kívül kellett helyezni) az önkormányzati rendeleteket, amely jogalkotási kötelezettségnek nem minden önkormányzat tett eleget. Így pl. a Kúria a Köf.5.073/2013/4. számú határozatában megsemmisítette Tiszaújváros Város Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott, a helyi állattartás szabályairól szóló rendeletét. Az állattartási szabályoknak egy sajátos aspektusára hívta fel a figyelmet a Kúria a következő ügyben: Szeged Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője mint elsőfokú hatóság a kötelezte a felperest, hogy a határozat jogerőre emelkedését követő naptól számított hat hónapon belül az ingatlanon a jelenlegi, nem megfelelő védőtávolságra (közterületről 50 méter, oldalkerttől és hátsókerttől 30 méter) lévő állattartó épületben a lovak tartását szüntesse meg. A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes (Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése) az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta. A határozat indokolásában hivatkozott Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az állatok tartásáról szóló rendelete (a továbbiakban: Ör.) rendelkezéseire, illetve a helyszíni szemle eredményére, amely szerint a felperes 1. sz. istállóként megjelölt épülete, illetve a 2. sz. istálló az önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott közterülettől történő 50 méteres, a szomszédos lakóingatlantól történő 30 méteres védőtávolságon belül található. A felperes a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát kezdeményezte. Az ügyben eljáró Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az eljárást felfüggesztette és a Kúriához fordult a szegedi állattartásról szóló rendelet védőtávolságra vonatkozó egyes rendelkezései vizsgálatát kezdeményezve. A Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványnak helyt adott, és a kért rendeleti szabályok törvényellenességét a Köf.5048/2016/3.

számú határozatában megállapította. A Kúria utalt arra, hogy az OTÉK 36. § (5) bekezdése szerint az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg. Az ügyben nem volt vitás, hogy az önkormányzati állattartásról szóló rendeletben (és nem a helyi építési szabályzatban) az OTÉK 36. § (5) bekezdésének hatálya alá tartozó szabályozásról van szó. A Kúria szerint az OTÉK alapján az állattartó telepek védőtávolságát nem az állattartásról szóló rendeletben, hanem a helyi építési szabályzatban kell meghatározni. A Kúria hangsúlyozta, hogy nemcsak technikai előírás az, amely szerint a helyi építési szabályzatnak kell rendelkezni az állattartó telepeket érintő védőtávolságról, hanem annak garanciális jelentősége is van, amennyiben a helyi építési szabályzat megalkotására - mint sajátos helyi normára - az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.-ben) foglalt speciális szabályok (lásd pl. véleményeztetési eljárás lefolytatása) irányadók. Ilyen rendelkezések az állattartásról szóló rendeletre nem kapcsolódnak, ezért a védőtávolságnak az állattartásról szóló rendeletben való szabályozása - a mellett, hogy szövegszerűen is ellentétes az OTÉK vonatkozó szabályaival - egyben az Étv.-ben foglalt, a helyi építési szabályzat megalkotásához kötődő garanciákat is kiüresíti. [Hasonlóan döntött a Kúria a Köf.5.073/2013/4. számú és a Köf.5005/2017/3. számú ügyben. Állandó gyakorlatnak tekinthető, hogy állattartási építmények védőtávolságát csak helyi építési szabályzatban lehet meghatározni.] A Kúria hangsúlyozta, hogy amikor a jogalkotó akként rendelkezik, hogy egy adott szabályozási tárgyat a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia, akkor ahhoz egyben a helyi építési szabályzat elfogadásához kapcsolódó garanciális rendelkezések érvényesülését is előírja. Végül: ugyancsak az állattartással függött össze, hogy önmagában nem volt törvénytörő [Lásd pl. a Köf.5014/2013/4. számú végzést.] az az önkormányzati rendeleti szabályozás, amely az állattartásra való helyi szabályok betartását (is) valamely szociális segély feltételévé tette, amíg hatályban volt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 33. § (7) bekezdése. E szabály akként rendelkezett, hogy „a települési önkormányzat rendeletében az aktív korúak ellátására való jogosultság egyéb feltételeként előírhatja, hogy a kérelem benyújtója, illetve az ellátás jogosultja a lakókörnyezete rendezettségének biztosítására vonatkozó, a rendeletében megállapított feltételeket teljesítse”.

A fentiek alapján látható tehát, hogy a gyorsan változó közigazgatási joganyag nemegyszer megengedi azt, amit korábban tiltott és fordítva. Az önkormányzati jogalkotásnak - mint a jogforrási hierarchia legalsó szintjén elhelyezkedő jogszabálynak - valamennyi más jogszabályi

változáshoz igazodnia kell. A „normakontroll bíróságnak” e „mozgó szabályösszességnek” való megfelelésén túl arról is döntenie kell, hogy vajon az önkormányzat - egy adott szabályozással - a magánszféra körébe oly mértékben avatkozott-e be, amely már nem a közjog része, amely területre - a személyek autonómiájának védelme érdekében - a közjogi szabályok már nem léphetnek be.”<sup>26</sup>

## X. Kukorékoló kakasok

Egy elvált hölgy 2016 nyarán ingatlant vásárolt Kistarcsa kertvárosi, vidékies jellegű részén, ahol a lakóközösség életét legalább 20-25 éve jellemzi az állattartás. Beköltözése után nem sokkal szembesült azzal, hogy hátsó telekszomszédja, akitől egyébként 2 méter magas palakerítés és 6-8 méter magas tujasor választja el, baromfiakat tart az udvarán, és az ő hálószobájának tetőablakai pont oda néznek. Mivel a baromfiak között japán kakasok is találhatóak, amelyek hajnalban rendszeresen fél 4 körül kétszer-háromszor tíz percre kukorékolnak, így azt kérte a jegyzőtől, hogy kötelezze az állattartót arra, hogy az állatokat éjszakára ólba zárja be, hogy a kukorékolásukkal ne zavarják a nyugodt alvásban. (A bírósági eljárásban később szakvéleményt is csatolt, miszerint a kukorékolástól pánikrohamai lesznek).

A hátsó telekszomszéd elmondta, hogy 20-25 éve tart baromfiakat, jelenleg is kb. 60 db él a mintegy 300 m<sup>2</sup>-es kertben, az utcában, a környéken többen tartanak állatokat. A kakasok befogása nem megoldható, mivel maguktól nem lennének hajlandóak bemenni az ólba, befogásuk pedig minden este stresszt okozna nekik, a zárt ólban pedig összeverekedhetnek és sérüléseket szenvedhetnek, azt pedig nem értette, hogy a hajnali kukorékolás miatt miért kell egész éjszakára bezárni őket.

A jegyző elfogadva azt, hogy a településrészen a lakóközösség életét régebb óta jellemzi az állattartás, a panaszolt személy is régebb óta tart állatokat, illetve, hogy állattartási szempontból nem tanácsos a kakasokat bezárva tartani, illetve mivel a hölgy nem tudta bizonyítani azt, hogy

---

<sup>26</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), 51-53. oldal (2019. 05. 30.)

szükségtelen zavarást jelent a szomszédos állattartás, olyat ami a tűrés kötelezettségbe már nem tartozik bele, így a kérelmet elutasította.

Az illetékes bíróságon a hölgy a jegyző határozatának megváltoztatását kérte, hivatkozva arra, hogy nem az állattartástól való eltiltást kéri, hanem csak az állatok éjszakai ólba zárását, hogy nyugodtan tudjon pihenni. Saját állítása szerint nem nézte meg gondosan, hogy milyen lakókörnyezetbe, milyen lakóközösségbe költözik, mivel válása után olyan lelki állapotban volt, hogy gyorsan kedvező áron ingatlant kellett találnia, majd utólag szembesült azzal, hogy hálósobája ablakai pont a baromfitartó udvarra néznek.

A bíróság 8 tanút hallgatott meg, ebből volt, akit zavartak a kakasok, volt akit nem, volt akit a kutyák zavartak, volt aki nem is tudta, hogy állatokat tartanak a szomszédban, így a bizonyítás során különösebben nem lehetett figyelembe venni a nyilatkozataikat, mivel ellentmondásosak voltak.

A bíróság helyszíni szemlét is tartott, ahol megállapította, hogy napközben is tapasztalható, hogy a környéken állatokat tartanak (tehát az ingatlanvásárlás folyamatában egy napközbeni látogatás során is fel kellett tűnnie a potenciális vásárlónak a helyzet, illetve gondos ingatlanos tájékoztatási kötelezettsége körében maga is elmondja, hogy milyen a környék).

Mivel a hölgy nem adott engedélyt rá, így a bíróság nem tudta megnézni a hálósobáját, hogy az ablakai pontosan hova néznek, és nyitott valamint zárt ablakok mellett mennyire hallható (így vizsgálva: mennyire zavaró) a baromfiak hangja. (Érdekes kérdés, hogy a per során az sem bizonyosodott be, hogy a hölgy egyáltalán abban a szobában alszik-e).

A Gödöllői Járásbíróság összességében úgy ítélte meg, hogy a hölgy nem úgy járt el ingatlanvásárlása során, ahogy az adott helyzetben általában elvárható, nem tájékozódott a lakóközösség, a lakókörnyezet kialakult szokásrendjéről, az állattartási viszonyokról, nem tett kísérletet arra, hogy a házon belüli más elrendezéssel hálósobáját esetleg másik szobába tegye.



A hölgy egy már 20-25 éve meglévő, jogszerű birtokállapotot kívánt megváltoztatni kérelmével, a szükségtelen zavarást viszont nem tudta megfelelő módon alátámasztani, bizonyítani, így a birtokvédelmi pert olyanra kívánta felhasználni, amely nem lehetséges (jogszerűtlen zavarás megszüntetése helyett egy jogszerű birtokállapot megváltoztatása). Az állattartással együtt járó zaj ebben a típusú lakókörnyezetben a tűrés kötelezettség körébe tartozik.

A hölgy kérelmét elutasították, a perköltséget is viselnie kellett. <sup>27</sup>

## **XI. Uगतó kutyák**

Oroszlány kertvárosias övezetben élt a várandós hölgy élettársával és édesapjával, baromfiakat és egyéb haszonállatokat tartottak az udvarban, egy kutyájuk volt.

A szomszédjuk közel 15 éve foglalkozik kutyatenyésztéssel a MEOE által kiállított kennelnév-igazolás birtokában, a panasz idején 9 felnőtt és 9 fiatalabb kutyája volt. A kutyákat a telek hátsó részén térkővel fedett, kavicsos részen tartja, ahol ráccsal elkerített kennel és fedett épület is található, a kisebb kutyák a családi házban is szoktak lenni.

A panasz szerint az állattartással olyan szag- és zajhatások járnak, melyek tűrhetetlenek, a kutyák „állandóan ugatnak”, végtermékeiket nem takarítják rendszeresen, bűz van, a jegyzőhöz intézett birtokvédelmi kérelem arról szólt, hogy a jegyző tiltsa el a tenyésztőt a kutyatenyésztéstől és a jövőre nézve maximálja a tartható kutyák számát 2 db-ban az ingatlanon.

A felek között olyan elmérgesedett viszony volt, hogy sem a jegyző sem a bíróság nem volt képes semmilyen „békítésre”, semmilyen kompromisszumon alapuló döntés meghozatalára.

A jegyző mivel nem látta megalapozottnak a kifogásolt dolgokat, illetve hatáskörét sem látta megalapozottnak, tekintve, hogy a zavarás több mint egy éve állt fenn, így a kérelmet elutasította, döntésének megváltoztatása érdekében a panaszosok a Tatabányai Járásbírósághoz fordultak, ahol a

---

<sup>27</sup> (Az állattartót a per során dr. Pozsonyi Anikó ügyvéd képviselte.)

következőket állapították meg: a kutyák puszta létszáma nem minősül szükségtelen zavarásnak, ahhoz további plusz feltételek szükségesek.

A valós létszámmal szemben (9+9) a bírósági eljárás során meghallgatott öt tanú mindegyike legalább 30-40 példányra becsülte a tartott állatok darabszámát. A bíróság megítélése szerint öt szubjektív (és vélhetően elfogult) tanú ennyire hasonló becslése nem lehet hiteles, így elfogadható.

A bírósági szemle során a kutyák barátságosak voltak, tartási helyük megfelelően tisztított és karbantartott, a bíróság elfogadta azt az érvelést a tenyésztő részéről, hogy üzleti érdekét rontaná, ha a kutyákat rossz körülmények között tartaná.

A bíróság összemérte a tenyésztő hosszabb ideje tartó, megélhetési forrásnak minősülő kutyatenyésztéshez, kutyatartáshoz fűződő jogát a szomszéd ingatlan zavartalan használatához fűződő érdekével, és úgy döntött, hogy a megélhetéshez fűződő jog fajsúlyosabb érdek, mint az ingatlan puszta birtokásához fűződő érdek. A kutyák ugatását a szomszéd túrni köteles.<sup>28</sup>

## **X. Kutyamenhely kontra lakóközösség**

A Futrinka Egyesület Német Dog Fajtamentő Csoportja önálló telephellyel nem rendelkezett, így 2016 novemberében kibéreltek egy lovarda-részt Piliscsabán a Garancsliget-lakópark mellett, ahol 20 kutyát tartottak fedett, biztonságos helyen. A kutyák az éjszakát a lovardában töltötték, napközben gondozók, önkéntesek sétáltak velük.

A közeli lakóparkban négy hónapig bírták a menhely működését, majd 2017 márciusában birtokvédelmet kértek a jegyzőtől, a kutyák „állandó ugatása”, az erdőterületen hátrahagyott ürülék, az érkező autók környezetszennyezése és az önkéntesek mint „kétes alakok” felbukkanása ellen.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> (Az állattartót a per során dr. Pozsonyi Anikó ügyvéd képviselte.)

<sup>29</sup> <https://magyar nemzet.hu/archivum/belfold-archivum/az-allatmenhely-ahol-megtiltottak-a-kutyaknak-az-ugatast-3877298/> (2019. 05. 30.)

A lakóközösség nevében egy panaszos (több aláírással ellátott) birtokvédelmi kérelmet nyújtott be a jegyzőhöz, aki helyszíni szemlét tartott az eljárás során. A szemle során 18 kutya volt a helyszínen, a helyszínen az egyesület részéről elmondták, hogy két gondozó látja el őket, naponta háromszor engedik ki őket a kifutóra, este 18 után és reggel 8 előtt a kutyák bezárva vannak a lovardában. A menhelytől a legközelebbi lakóépület kb. 60 méterre helyezkedik el.

A jegyző anélkül, hogy összevetette volna a helyszíni szemlén tapasztaltakat a kérelemben foglaltakkal, számon kérte volna a bizonyítékokat (amelyeket a birtokvédelmi kérelmet benyújtó panaszos félnek és nem a jegyzőnek kell szolgáltatnia és amelyről le kell szögezni, hogy kijelentések pusztán leírása nem minősül bizonyításnak) helyt adott a kérelemnek és kötelezte az egyesületet a „jogsértő állapot” megszüntetésére, majd mivel ennek három napon belül nem tettek eleget (ezt a határidőt a Ptk. szabja meg, nem a jegyzőn múlik) néhány kutyát hatósági segédlettel a közeli gyepmesteri telepre szállíttatott.<sup>30</sup>

Ami biztos, hogy a jegyzői döntés nem fejt ki és nem állítja ok-okozati összefüggésbe a menhely tevékenységét és az állítólagos zavaró magatartást, indokolásában olyan birtokvédelemtől idegen fogalmakat használ, mint közegészségügy és köznyugalom (melyek megvédése érdekében álláspontja szerint muszáj volt meghoznia ezt a döntést, ám ezek a birtokvédelmi - így a polgári jogi jogterülettől idegenek, és a közigazgatási jog sajátjai, melyek védelme nem a birtokvédelmi eljárás feladata).

A Futrinka Egyesület a jegyzői döntés megváltoztatása érdekében bírósághoz fordult, melynek eredményéről nem rendelkezem információkkal.

Mi lehet a jó megoldás egy ilyen esetben?

Kreatív megoldás, amely a jegyző részéről némi mediációs hozzáállást kíván: a Lelenc Kutyamentő Egyesület Őrbottyán külterületén található, a szomszédos Vácrátótról panaszos lakók fordultak az önkormányzathoz, hogy zavarja őket az „állandó kutyaugatás” (külterületi, tehát nem lakóövezetről

---

<sup>30</sup> [https://hvg.hu/itthon/20170511\\_futrinka\\_egyesulet\\_piliscsaba\\_kitelepites](https://hvg.hu/itthon/20170511_futrinka_egyesulet_piliscsaba_kitelepites) (2019. 05. 30.)

beszélünk, ahol egyébként jellemző a haszonállat-tartás is sok ingatlanon). A jegyző ahelyett, hogy valamilyen végrehajthatatlan döntést hozott volna, vagy „megtiltotta” volna az ugatást, próbált közvetíteni a felek között, az egyesület pedig vállalta, hogy zajvédő gumifalat épít a közösségi szolgálatukat teljesítő érettségiző fiatalok segítségével.

Érdekes mellékszála a szomszédháborúknak, hogy felhasználható-e hatósági eljárás során a birtoksértő magatartásokról készített hang- vagy képfelvételek? A magam részéről amennyiben a bizonyításhoz szükséges volt (főként amennyiben ez volt az egyetlen bizonyítási eszköz) minden alkalommal felhasználtam azzal a kioktatással, hogy amennyiben úgy érzi a panaszolt (egyben a felvételen szereplő) fél, hogy személyiségi jogai sérültek, úgy azzal kapcsolatban egy külön eljárásban tud érvényt szerezni az ügyvel kapcsolatos igényeinek.

#### **XI. Jogági jogellenesség: jegyző által generált birtokháborítás?**

"A szabad kilátáshoz való jog egy specifikus területe a jognak: két jogág határán helyezkedik el. Bár az egyes jogterületek között nehéz éles határvonalat húzni, ennél a jognál további vitának szolgáltat alapot, hogy míg a polgári jog a magánjogi jogágak, a közigazgatási jog a közjogi jogágak közé tartozik. A két terület szabályai egészen más jellegűek, más szempontrendszert alkalmaznak s emiatt merül fel a kérdés: kizárja-e a közigazgatási jogi engedély a polgári jogi jogellenességet? Élvez-e az egyik prioritást a másikkal szemben? Általános esetben ezek a normák külön eljárásokban realizálódnak, de mi a helyzet olyankor, mikor nem lehet az ügyet csak az egyik kategóriába sorolni? Valóban fennáll-e a veszély, vagy csak a szomszéd rigolyás? A problémakörben ezen kívül is hangsúlyos szerephez jut a szubjektivitás: mennyiben egyezik a szomszédos telkek funkciója? Milyen a telken tartózkodók életvitele, s ehhez kapcsolódóan toleranciája? Mennyi kedve, ideje, energiája van a feleknek a jogi eljárás megindításához, a részvételhez?"<sup>31</sup>

A birtokvédelmi probléma sok esetben nem az, aminek látszik, csak a gyors, hatékony, olcsó birtokvédelmi eljárás köntösébe próbálják bújtatni. Előfordul, hogy célszerű (időnként pedig a kérelem elutasítása mellett kötelező) a birtokvédelmi eljárás megindulása mellett más, szintén

---

<sup>31</sup> Andrasovszky Zsófia: Jogági jogellenesség a szomszédjogokban, De lege ferenda - Válogatott tanulmányok joghallgatók tollából, Pázmány Press 2016., 9. oldal

jegyzői hatáskörbe tartozó eljárásokat hivatalból megindítani a probléma komplex kezelése érdekében.

Példák a sokszínű mindennapokból: kifogástalan állattartás is járhat zajjal, bűzzel, piszokkal, forgalommal (mely azonban adott esetben szükségszerűnek, indokoltnak és jogszerűnek, ezáltal túrési kötelezettséget megalapozónak minősül). Így tehát bár közigazgatási (állattartási) eljárásban nem sikerül feltárni hiányosságot (közigazgatási jogi jogsértés nincsen), a korábbi szabályozás alapján egy engedéllyel (jelenleg csak: bejelentésköteles tevékenységnek minősülő) rendelkező menhely polgári jogi jogellenességet generálhat.

Ha az állattartás korántsem kifogástalan, sőt közigazgatási (állatvédelmi törvénybe ütköző) vagy büntetőjogi (büntető törvénykönyvbe ütköző) állatkínzás következménye a birtoklást zavaró helyzet, ott viszont hivatalból lépni kell, és komplexen, más eljárással együtt kezelni a problémát.

Birtoklást zavaró lehet a háztartási szeméttel való fűtés, a „feketén vállalt” húsfüstölés, és az így készült termékek árusítása háznál, azonban a birtokvédelmi eljáráson túl hivatalból meg kell indítani ilyenkor a környezetvédelmi (levegővédelmi) eljárást, valamint mindenképpen értesíteni kell az élelmiszerlánc-biztonsági hatóságot.

Ha a zavaró füstöt vagy szagot generáló létesítmény engedélyek birtokában teszi ezt, megint fennáll a jogági jogellenesség problematikája, engedély birtokában keletkezik polgári jogi jogellenesség.

Néhány éve radikálisan megváltoztak a dohányzási szokások a munkahelyeken, hivatalokban, iskolákban, kórházakban és más, nyilvánosság előtt nyitott intézményekben a vonatkozó népegészségügyi jogszabályok megalkotása miatt. Így az ugató kutya, a kukorékoló kakas és az elhúzódó lakásfelújítás által okozott zavaró zajhatások mellett egy újabb típusú keletkezett a jegyzői birtokvédelmi eljárásokban: a beszivárgó dohányfüst okozta problémák. Valóban ekkora gondot okozhat valakinek az ablakon, a fűtőcsövek mentén vagy a szellőzőrendszeren keresztül az utcáról vagy a szomszédos lakásból beszivárgó cigarettafüst vagy ez csak egy "álprobléma"? Indokolt esetben a birtoklást zavaró hatás mellett itt is mindenképpen értesítendő hivatalból a

tilalmazott helyeken való dohányzás esetén a népegészségügyi szakigazgatási szerv a probléma komplex kezelése érdekében.

De lehet-e zavaró a kijelölt helyen, tilalomba nem ütköző módon végzett dohányzás? Lehet-e szankcionálni az „engedéllyel végzett birtokháborítást”?

Mi a helyzet akkor, amikor a jegyző engedély- vagy bejelentésköteles tevékenységek, magatartások esetén az ágazati jogszabályok által előírt feltételrendszerek, előírások megléte esetén engedélyez valamit, vagy a bejelentéssel tudomásul vesz, azonban a jövőre nézve ezzel a más jogszabály által nem tiltott tevékenységgel, magatartással ön maga generál jövőbeli birtokvédelmi problémát?

Kereskedelmi egységek, ipari üzemek, szerelő-javító vállalkozások, telephelyek, szálláshely-szolgáltatók, vendéglátóipari egységek egyfelől kedvelt alkotóelemei egy fejlődőben lévő településnek, hiszen munkahelyeket teremtenek, bevételükkel jótékonyan járulnak hozzá a nemzetgazdasághoz, központi és helyi adók alanyai lehetnek, azonban a tevékenységük során szükségszerűen megjelenő zajjal, bűzzel, füsttel, forgalommal zavarják a lakókörnyezet életét.

Manapság ki nem támogat egy új, játszótérnek már alig nevezhető modern kalandparkot a gyermekeknek? Természetesen jó ötlet - csak ne az én házam előtt. Manapság ki nem támogat egy új kutyafuttatót? Természetesen jó ötlet - csak ne az én házam előtt. A példákat folytathatnánk. Elvárjuk egyfelől, hogy 500 méteres körzetben legyen közért, dohánybolt, könyvesbolt, cipész, lángosütő, kocsmá - kinek-kinek az ízlése és érdeklődése szerint, de azt már nem szeretjük, ha a boltok forgalmát túl közelről kell elviselnünk. Nem szeretjük, ha a boltok látogatói esetleg a bolt előtt szeretnek italozni, beszélgetni, nem szeretjük, ha a gyerekek kiabálnak, a kutyák ugatnak, a felnőttek nevetgélnek, szemetelnek és elfoglalják az összes parkolóhelyet.

A 2017. év egyik új birtokvédelmi kihívása volt a rövid időtartamra bérbe adott lakásokkal kapcsolatos zavarások megszüntetése, hasonlóan pl. a szálláshely-szolgáltatók által generált szezonális zavarásokhoz.

Új típusú birtokvédelmi ügyre kellett felkészülni 2018. folyamán: a karácsonyi ajándékláger az eladási listák szerint az okostelefonok mellett a drónok voltak, jönnek tehát a drónnal elkövetett birtokháborítások.

"A jogági jogellenesség függetlenségének tétele szerint a más jogágba tartozó előírások - tipikusan a közigazgatási előírások, az építésügyi határozatokban foglaltak - betartása nem zárja ki a szomszédjogi zavarás megállapíthatóságát; tehát ami az egyik jogág szerint jogszerű magatartás, az egy másik jogág szerint - polgári jogi szempontból - jogellenes magatartásnak minősülhet."<sup>32</sup>

Az ún. „jogági jogellenesség” problematikája ezt a fajta kettősséget fogalmazza meg: olykor maga a jegyző „idéz elő” birtokvédelmi problémát a jövőre nézve azzal, hogy egyébként egy ágazati jogszabályok figyelembe vételével gond nélkül engedélyezhető építkezés, rendezvény, szálláshelyszolgáltatás, kereskedelmi szolgáltatás, parkolóház, vagy akár kutya-futtató gyökeresen megváltoztatja az ott élők életét.

Bírsághozható-e egy engedélyezett magatartás, tevékenység - ráadásul ugyanazon hatóság részéről, amely az engedélyt megadta?

Mondhatja-e a jegyző mint birtokvédelmi hatóság, hogy eredeti állapot helyreállítására kötelezi mondjuk azt a vállalkozást, szolgáltatót, egyéb üzleti szereplőt, amelynek egy másik eljárásban engedélyt adott?

Csak néhány példa arra, hogy milyen széleskörű problémahalmazt tud kezelni a jegyzői birtokvédelem, illetve hogy milyen széleskörű problémahalmazt próbálnak az emberek a jegyzői birtokvédelemmel kezeltetni - holott más hatóság más eljárására lenne szükség, illetve mennyire komplexen kell gondolkodnia és előre gondolkodnia a jegyzőnek amikor a település életét meghatározó tevékenységekről, magatartásokról hatósági hatáskörei gyakorlása során dönt.

---

<sup>32</sup> Rideg Balázs: Védett kilátás <http://www.jogiforum.hu/hirek/37422#.WNltmqCLgE4.facebook> (2019. 05. 30.)

## XII. Változóban a birtokvédelem funkciója?

"A birtokvédelemnek tehát az az alapvető célja, hogy megóvja a fennálló birtokhelyzetet. E jogviszony alapján ma már a birtokvédelem nem kifejezetten a birtokosnak a dolog feletti zavartalan hatalomgyakorlását oltalmazza, hanem védi a birtokos környezetét, biztosítja azokat az emberhez méltó életfeltételeket, amelyek között a birtokos valamely dolgot birtokol. Ennek következtében a birtokosnak a dologhoz fűződő kapcsolata gyakran másodrendűvé válik, és előtérbe kerül az emberi környezet megóvása."<sup>33</sup>

"Clifford Shearing és munkatársai már az 1980-as évek legelején egy olyan "csendes forradalomra" hívták fel a figyelmet, - amely a szerzők várakozása szerint - alapjaiban fogja átírni a közbiztonságról alkotott nézeteinket. Észak-Amerikában, Európában és máshol is a magánbiztonság drámai növekedése az elmúlt évtizedekben átalakította a modern rendészet szerkezetét és funkcióit. A változás csendes, mert alakítói nem érdekeltek abban, hogy artikulálják a folyamatokat: az állam szuverenitásának gyengülését, a piaci szereplők pedig üzleti érdekeltységük növekedését. Ugyanakkor a változás forradalmi: radikális átrendeződést eredményez a bűnözéskontroll rendszerében is. (...) A benne szereplőknek nyilvánvalóan minden birtokvita komoly, de Magyarországon is egyre többen veszik igénybe a "valóban komoly" eseteknél a magánbiztonsági cégek komplex, jogi elemzéssel kezdődő és záródó, folyamatos őrzés-védelmen alapuló, profi beavatkozást és megoldást tartalmazó birtokvita megoldásait. (...) A biztonság az ezredfordulóra keresett, kiterjedt és jövedelmező üzletté vált az Atlanti-óceán mindkét oldalán. Ráadásul, noha Shearing és munkatársainak kutatásai eredetileg kifejezetten a rendészet magánosodási tendenciáival foglalkoztak, azonban az üzleti szektor által lefedett terület mára szinte áttekinthetetlenül sokszínű, és esetenként jóval hatékonyabbá vált, mint az állami megoldások. (...)"<sup>34</sup>

„A humán biztonság fogalmának egyik elsődleges járuléka, hogy a hangsúly eltolódik az államok biztonságáról az emberek biztonságára. Az embert beemeli a nemzetközi tárgyalásokba, és az

---

<sup>33</sup> Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma - a dologi jog mai érvényében, HVG-ORAC 302. old.

<sup>34</sup> Borbíró Andrea: A bűnözéskontroll piaca - Tanulmányok Gönczöl Katalin tiszteletére, ELTE Eötvös Kiadó 2014., 53. oldal



emberek biztonságával kapcsolatos megfontolásokat veszi figyelembe, nem pusztán az államokét. Ez maga után vonja és újrarahangsúlyozza az államok kötelezettségét, hogy biztosítsák állampolgáraik biztonságát. Szélesebb értelemben erre a biztonságfogalomra alapozható az olyan globális, az államhatárokon túlnyúló veszélyforrásokkal szemben fellépés igénye is, mint a klímaváltozás és annak környezeti-társadalmi hatásai. A kockázatok és a lehetőségek óriásiak a magánbiztonsági szervezetek számára is: erős professzionalizálódás, differenciálódás indul meg, hatalmas lépések történnek a fontos, értékes magánérdekek különös, teljes körű, technicizált és különleges ismereteket igénylő védelme irányába.”<sup>35</sup>

Biztos, hogy a jog az egyedüli megoldás a birtokvédelmi problémák megoldására?

„A háborítás tehát a jog szerint valamely személy tulajdonának használatában zavar. Ezzel szemben a közgazdaságtan a piaci mechanizmus, költségek és hasznok oldaláról közelíti meg. Alfred Marshall volt az első, aki 1890-ben megjelent *Principles of Economics* című művében meghatározta a fogalmat: külső, nem szándékosan okozott költségekként és hasznokként definiálta. Pigou 1920-ban *Economics of Welfare* című könyvében megkülönböztette a társadalmi és magánköltségeket, továbbá az adókat nevezte meg, mint a probléma lehetséges megoldását. Egy újabb definíció szerint az „externáliáról vagy külső gazdasági hatásról akkor beszélünk, ha egy gazdasági szereplő tevékenysége piaci ellentételezés nélkül befolyásolja egy másik szereplő helyzetét”. Egy másik megfogalmazás szerint „külső gazdasági hatás akkor lép fel, ha egy fogyasztóra vagy egy vállalat termelési lehetőségeire hatással van egy másik termelő vagy fogyasztó döntése, továbbá ezek nem képezik piaci adásvétel tárgyát”. A közgazdaságtan tehát a piaci mechanizmus szemszögéből közelíti meg az externáliákat, a jog ezzel szemben a tulajdonjog zavartalan élvezetének oldaláról. (...) A példában két szereplő van, az egyik a marhatenyésztő, a másik a földműves, akiknek telkei szomszédosak egymással, de nem választja el őket semmiféle kerítés, csupán tisztában vannak a földjeik határaival. Ugyanakkor a marhatenyésztő állatai időnként átmennek a szomszéd földjeire is, kárt téve ezzel a földművelő termésében. (...) A jog, ahogyan gondolkodásmódját láthattuk a tanulmány megelőző részében, a kárt elszenvedő felet védi, azaz méltányossági alapon dönt. Ezzel szemben Coase szerint a hatékonyság vizsgálatával kell kezdeni a döntés előkészítését. Ha a földművelő számára éves szinten 20.000 Ft kárt okoznak a szomszéd marhái, továbbá számára a

---

<sup>35</sup> dr. Kondorosi Ferenc: Ember: birtok és biztonság, *Birtokvédelmi Füzetek* 2012/I. 28. oldal

kerítés felhúzásának költsége 10.000 Ft, ugyanez a marhatartó számára a saját földje körbekerítése esetén 15.000 Ft, akkor azt mondhatnánk, hogy az a hatékonyabb, ha a földművelő keríti körbe a földjét, mert az kevesebb költséggel jár. Ugyanakkor a felek meg is állapodhatnak abban, hogy hogyan lehetne alku útján rendezni a vitát és kölcsönösen előnyös megállapodást köthetnek.”<sup>36</sup>

Mit jelent az üzleti alapú birtokvédelem? Olyan széleskörű jogi tanácsadást, mediációt, komplex megoldások nyújtását, melyre a jegyzőnek (de a bíróságnak, sőt általánosságban semmilyen közigazgatási vagy más szervnek) sem lehetősége sem hatásköre nincsen. Többek között például az adósságkezelés egy speciális formája az üzleti alapú birtokvédelem, több cég ajánlja ilyen típusú üzleti megoldásait a piacon. Amint azt már korábban megállapítottuk, aki korábban nem volt birtokban, annak a jegyző eljárása során nem tud birtokvédelmet biztosítani, hiszen a tény, a látszat hiányzik: nem a birtokháborítás ellen kér orvosságot az ügyfél, hanem birtokba helyezéshez való asszisztenciában reménykedik, amit azonban hatósági eljárásban nem lehet megadni. A birtokvédelem funkciója nem adott pozíció megteremtése, elősegítése, hanem a már meglévő pozíció elleni támadás elleni orvosság.

Erre lehet többek között megoldás az üzleti modell. Ezen cégek ajánlatai szerint a megbízás első pillanatától az eredményes befejezésig - és még azon túl is az ügyfél mellett állnak, erre szakosodott jogászcsapat folyamatos elemzése és kontrollja alatt folytatják le a szükséges élőerős beavatkozásokat, ingatlanok őrzés-védését, tervezhető és váratlanul felmerülő események koordinálását és megoldását. Minden cégnek egyéni forgatókönyve, akcióterve van, mely üzleti titoknak minősül, s amelyet folyamatosan megbízásról megbízásra csiszolnak, tökéletesítenek. Ami biztos: a legnagyobb bevételt generáló, piacvezető szereplők sikerágazata egyebek mellett a jelentős hátralékkal rendelkező bérlőnél alkalmazott zálogjog-érvényesítéssel egyidejű „birtokvédelem”, mely aztán a leltárba vett ingóságok további értékesítéséig, a birtokba vett ingatlan őrzéséig és további hasznosításáig is nyúlhat. Az üzleti alapú birtokvédelem tárgyai elsősorban nagyértékű ingatlanok, éttermek, szállodák, üzletközpontok, gyárok, építési területek.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Székelyhidi Katalin: Externáliák és internalizálási jogi és közgazdaságtani vonatkozásokban, A 350 éves ELTE-ÁJK jubileumi konferenciasorozatának kiadványa, I. kötet, 107-108. oldal

<sup>37</sup> <http://horizone.hu/birtokvedelem/> (2019. 05. 30.)

Ha szabad ilyen nagy szavakat használni: a birtokvédelem olyan interdiszciplináris, több jogágon és jogterületen átnyúló, de más társadalomtudomány eredményeire is támaszkodó komplex jogterület, melynek alkalmazása során jó döntések, jó megoldások csak komplex jogi, mediációs, pszichológiai (és a meggyőzés fegyvereként: akár gazdasági) ismeretek ötvözésével jöhetnek létre.

Legyen mindenki büszke arra, ha ezen a jogterületen dolgozik, és az ügyfelekre fordított figyelem mellett gondoskodik a saját pszichés egészségéről is, hogy kiküszöbölhesse a stresszt, a kiégést, amely minden emberekkel foglalkozó hivatás, így a birtokvédelmi jogalkalmazás sajátja is.

Nem minden birtokvédelem, ami annak látszik, vagy amit annak köntösében próbálnak eladni nekünk: merjünk nemet mondani, merjünk rámutatni a rosszhiszemű, jogával visszaélő, esetleg kverulátoros tébolyban szenvedő ügyfélnek, és nyújtsunk segítséget minél több komoly és reális problémával hozzánk forduló ügyfél részére.

## Felhasznált irodalomjegyzék

### Könyvek:

- Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés, HVG-ORAC 2018., 331. oldal
- Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés, HVG-ORAC 2018., 384. oldal
- Menyhárd Attila: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest 2010., 405. oldal
- Andrasovszky Zsófia: Jogági jogellenesség a szomszédjogokban, De lege ferenda - Válogatott tanulmányok joghallgatók tollából, Pázmány Press 2016., 9. oldal
- Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma - a dologi jog mai érvényében, HVG-ORAC 302. old
- Borbíró Andrea: A bűnözéskontroll piaca - Tanulmányok Gönczöl Katalin tiszteletére, ELTE Eötvös Kiadó 2014., 53. oldal
- Székelyhidi Katalin: Externáliák és internalizálási jogi és közgazdaságtani vonatkozásokban, A 350 éves ELTE-ÁJK jubileumi konferenciasorozatának kiadványa, I. kötet, 107-108. oldal

### Folyóiratok:

- dr. Gyergyák Ferenc: A laptárs köszöntése, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. szám 4. oldal
- Gelányi Anikó: A zaklatás bűncselekményéről a Budapesti X. és XVII. kerületi Ügyészségen szerzett gyakorlati tapasztalatok tükrében, Ügyészek Lapja 2011/1. 16-17. oldal
- dr. Mészáros Sándor: Birtokvédelem a jog fényében és árnyékában, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. szám 51. oldal
- dr. Bisztriczki László: A birtokvédelem „sikerintézménye”: az egyezség, Új Magyar Közigazgatás 2012. szeptember V. évfolyam 9. szám 2. és 6. oldal
- Róbert Péter - Fekete Balázs: Ki ellen nyerne meg ön egy pert? Attitűdök jogról, bizalomról rétegződési szempontból c. tanulmánya alapján, MTA Law Working Papers 2016/10.
- dr. Vida Mária: A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvitás ügyintézés gyakorlati kérdései, Új Magyar Közigazgatás 2012. szeptember V. évfolyam 9. szám 12. oldal
- dr. Turi András: Birtokvédelem - pro/kontra erőszak, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. 34. oldal

- dr. Mészáros Sándor: Birtokvédelem a bírósági eljárásban, Új Magyar Közigazgatás 2012. szeptember 5. évfolyam 9. szám, 62. és 63. old.
- dr. Kondorosi Ferenc: Ember: birtok és biztonság, Birtokvédelmi Füzetek 2012/I. 28. oldal

#### Internetes források:

- Módszertani útmutató a jegyzői birtokvédelmi eljárásokhoz 2018. <https://mabiv.hu/dokumentumtar/dokumentumok> (2019. május 30.)
- Szabó Noémi Gyöngyvér: Bencés apátságok társadalmi kapcsolatai a 14-16. századi Magyarországon, 134. oldal, <http://mek.oszk.hu/14500/14550/14550.pdf> (2019. május 30.)
- OSAP 2350 Birtokvédelem 2014. évi adatok <http://www.kormany.hu/download/5/4d/40000/OSAP%202350%20-%20Birtokv%C3%A9delem%202014%20%C3%A9vi%20adatok.xlsx#!DocumentBrowse> (2019. 05. 30.)
- OSAP 2350 Birtokvédelem 2015. évi adatok [http://www.kormany.hu/download/1/82/b0000/%C3%96sszes%C3%ADt%C3%A9s\\_OSAP%202350.xlsx#!DocumentBrowse](http://www.kormany.hu/download/1/82/b0000/%C3%96sszes%C3%ADt%C3%A9s_OSAP%202350.xlsx#!DocumentBrowse) (2019. 05. 30.)
- OSAP 2350 Birtokvédelem 2016. évi adatok <http://www.kormany.hu/download/c/10/01000/2016%20%C3%A9vi%20OSAP%202350%20%C3%B6sszes%C3%ADt%C5%91%20t%C3%A1bl%C3%A1zat.xlsx#!DocumentBrowse> (2019. 05. 30.)
- Statisztikai évkönyvek 2014., 2015., 2016. <https://birosag.hu/statisztikai-evkonyvek> (2019. 05. 30.)
- <https://birosag.hu/a-birosagi-szervezet> (2019. 05. 30.)
- A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata [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. 05. 30.)
- A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata [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) 22-23. old. (2019. 05. 30.)
- <https://24.hu/belfold/2018/12/17/birtokvedelmi-eljarast-indit-a-jegyzo-az-mtva-szekhazaban-levo-kepviselokkal-szemben/> (2019. 05. 30.)

- [https://nepszava.hu/1099725\\_bontanak-a-varosligetben-akcioban-a-ligetvedok-a-hungexpo-teruleten](https://nepszava.hu/1099725_bontanak-a-varosligetben-akcioban-a-ligetvedok-a-hungexpo-teruleten) (2019. 05. 30.)
- <https://mabiv.hu/dokumentumtar/dokumentumok> (2019. 05. 30.)
- dr. Grád András: Paranoid személyiségzavar, <https://www.kapcsolattartas.hu/paranoid-szemlyisgzavar> (2019. 05. 30.)
- [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), 51-53. oldal (2019. 05. 30.)
- <https://magyarnemzet.hu/archivum/belfold-archivum/az-allatmenhely-ahol-megtiltottak-a-kutyaknak-az-ugatast-3877298/> (2019. 05. 30.)
- [https://hvg.hu/itthon/20170511\\_futrinka\\_egyesulet\\_piliscsaba\\_kitelepites](https://hvg.hu/itthon/20170511_futrinka_egyesulet_piliscsaba_kitelepites) (2019. 05. 30.)
- Rideg Balázs: Védett kilátás  
<http://www.jogiforum.hu/hirek/37422#.WNlrmqCLgE4.facebook> (2019. 05. 30.)
- <http://horizone.hu/birtokvedelem/> (2019. 05. 30.)

#### **Felhasznált jogszabályok:**

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.)
- 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról (továbbiakban: birtokvédelmi kormányrendelet)
- 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási eljárásról (továbbiakban: Ákr.)
- 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról (továbbiakban: Pp.)
- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (továbbiakban: Vht.).