

BIRTOKVÉDELEM „HÁZON KÍVÜL”

A birtokvédelem sajátosságai a tulajdontól elváló birtokjogi helyzetekben és a közös tulajdonból eredő speciális birtokvédelmi esetekben

BISZTRICZKI LÁSZLÓ¹, DAJKÓ PÉTER²



Abstract

A tanulmány két alapvető fogalom a tulajdon és a birtok kapcsolatát vizsgálja, elsődlegesen azt, hogy létezhet-e az egyik a másik nélkül. A birtokvédelmi ügyekben megjelenő jogviták sokszínűsége komoly kihívás elé állítja a bírót, a jogalkalmazót, mert a vitás helyzeteket meglehetősen szűk körű jogi szabályozás alapján kell megítélni. Különösen igaz ez azokra az esetekre, ahol a jogvitával érintett dolog közös tulajdonban áll, vagy azt – rendeltetéséből adódóan – bárki jogosult használni. A közterületet minden állampolgár azonos jogokkal használhatja, de a közterületen kialakult birtoklási rend is, mint eredeti állapot jogi védelmet élvez. A szerzők a tulajdontól elváló birtoklásra vonatkozó elméleti szabályokat speciális birtokvédelmi jogesetek és bírósági döntések ismertetésén keresztül tájékoztatják az olvasókat.

Protection of Possession “Beyond Ownership”

In situations where proprietary rights are separated from ownership as well as special cases of possession protection deriving from joint ownership

This research article examines the relationship of the two basic notions of ownership and possession, primarily the regards to the question whether the existence of one is possible without the other. The broad spectrum of debates in cases of protection of possession poses a serious challenge to the judge, i.e. the enforcer of the law, as disputes must be judge based on a rather narrow scope of legal regulations. This is especially true for cases in which the object burdened by legal debate presides in joint ownership or – based on standards of normal usage – anyone is entitled to use it. Every citizen has identical rights to use public areas, but an order of possession also evolved in public areas, as original condition that is legally protected. The authors introduce the theoretical rules around possession separated from ownership through the presentation of specialized cases of protection of possession and relevant court decisions.

1. Tulajdon és birtok

Nincs nehezebb dolog, mint egy hosszabb lélegzetű szakmai tanulmány kezdő mondatát megírni. A címmel jelzett téma ugyanis – akármennyire közismert jogi fogalmak adják is

alapját – nem indítható némi alapvetés nélkül. Lehetne tehát kicsit ideologikus kezdésként azt mondani, hogy a demokratikus jogrendek, illetve berendezkedésű államok egyik alappillére a tulajdon tisztelete, a magántulajdon elismerése. Jogi kiindulásként azzal is lehet indítani, hogy a Polgári

¹ Jogász, az Egri Járásbíróság bírósági titkára szabálysértési ügyszakban, fiatalkorúak ügyeinek szakjogásza. 2004-ben diplomázott a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Karán, 2019-ben szerzett szakjogászai képzését a Miskolci Egyetemen. 2000-tól Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalában szabálysértési és birtokvédelmi területen dolgozik, 2009-től a NAV Észak-magyarországi Regionális Adó Főigazgatósága Jogi, Törvényességi és Tájékoztatási Főosztályán szabályozási, törvényességi ellenőrzési területen jogi referens, jogtanácsos. 2016-tól az Egri Járásbíróság bírósági titkára. Két szabálysértési törvény kommentárjának elkészítésében működött közre társszerzőként, kutatási területe a birtokvédelem, több szakcikk és tanulmány szerzője, társszerzője, birtokvédel-

mi és szabálysértési témában szervezett konferenciákon, szakmai napokon szakelőadó.

² Bíró, kereskedelmi jogi szakjogász, fiatalkorúak ügyeinek szakjogásza. 2004-ben diplomázott a Miskolci Egyetem Állam és Jogtudományi Karán, majd szakjogászai képzését az ELTE Jogi Továbbképző Intézetében és a Miskolci Egyetemen szerezte. 2004-től bírósági fogalmazó a Nógrád Megyei Bíróságon, majd 2006-tól a Heves Megyei Kormányhivatal tisztviselője társadalombiztosítási szakterületeken, ahol a Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság osztályvezetője, majd a Rehabilitációs Szakigazgatási Szerv igazgató-helyettese. 2008-ban jogi szakvizgát tett. 2015-től az Egri Járásbíróság bírósági titkára, 2017-től a Hatvani Járásbíróság polgári ügyszakos bírójára.

Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. Ha pedig jogelméleti indítást szeretnénk, akkor a tulajdon fogalmának tág értelmezésén keresztül eljutva annak szűkebb értelmezéséig ki lehet jelteni, hogy „*tulajdonjog alatt (...) a dolog feletti kizárólagos uralmat, illetőleg az azt biztosító, védelemben részesítő jogot értjük*”.³

Elsődlegesen mégis a két fogalom, a tulajdon és birtok kapcsolatán gondolkoztunk, hogy létezhet-e egyik a másik nélkül, a több és a kevesebb viszonylatában állnak, egymásnak szinonimái vagy ellentétei, netán a tulajdonos, illetve a birtokló szemszögéből figyelve és az ő akaratuktól függően, egymást részben átfedő, ugyanakkor sokszor egymástól elváló, elkülönülést mutató jogfogalmakról van-e szó. Nem felejthető el a jogi tanulmányok során rögzült felsorolás, mely szerint a tulajdonjogviszony tartalma a birtoklás, a használat, a hasznok szedése, a rendelkezési jog, valamint a terhek és a kárveszély viselése. A Ptk.-nak a tulajdonjog általános szabályaihoz fűzött indokolása is hasonlókat emel ki: a tulajdonjogban foglalt részjogosítványok a rendelkezés, a birtoklás, a használat, a hasznosítás, továbbá mások behatása kizárásának joga.⁴ Számos esetben előfordul, hogy a birtokos nem tulajdonosa a dolognak, annak „*csak*” használója, bérleti jogviszony alapján bérlője, zálogtárgy birtokosa, a dolog hasznélvezője, vagy szolgálatot jogosultja. Ugyanakkor hiába cseng a fülünkbe, hogy a tulajdonos szükségképpen birtokosa is a dolognak, így birtokvédelmi igényt minden esetben támaszthat, valójában, illetve a valóságban nem tartja birtokában a dolgot (nincs nála), ha azt kölcsön- vagy bérbe adta, kézizálogként átadta, esetleg szívességi használó birtokába bocsátotta.

Azt, hogy a tulajdonost a birtokossal szemben megilleti-e birtokvédelem, az dönti el, hogy a birtokosnak a tulajdonossal szemben van-e olyan jogcíme, amely őt a birtoklásra a tulajdonossal szemben feljogosítja. Ez a tulajdonos és a birtokos között fennálló jogviszony kérdése, amely a birtokvédelem körében kerül szabályozásra.⁵ Azzal sem árulunk el titkot, hogy a birtokvédelem jogintézménye kifejezetten a birtokost védi – függetlenül attól, hogy tulajdonosa-e a dolognak – akár a tulajdonossal szemben, vagy közös birtoklás esetén a vele együtt közösen birtokló személyekkel szemben is, annak fényében, hogy milyen jogcíme van a birtoklásra.⁶

Mindkét jogfogalom esetén közös pont az, hogy a védelem mindenkivel szemben megilleti mind a tulajdonost, mind a birtokost, ez utóbbinál kivétel csak az a személy, akitől a birtokos a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg. A tulajdonos ilyen irányú védelmét a büntetőjog garantálja, hiszen más tulajdonának tiltott módon, vagyis bűncselekménnyel (lopás, sikkasztás, hűtlen kezelés, stb.) való megszerzése büntetőjogi szankciót von maga után, és az ily módon történő

szerezést a polgári jog nyilvánvalóan nem ismeri el. A tulajdon védelme pedig azért is erősebb, mert ezen felül alkotmányos védelmet kap a demokratikus társadalmi rendszerekben, gyakorlatilag magával az államhatalommal szemben is fennálló védelmet iktatták be az alkotmányokba, alaptörvényekbe.⁷

Leszögezhetjük, hogy a tulajdon a dolog feletti teljes és kizárólagos jogi hatalmat jelenti, melynek védelmét az alkotmányos és büntetőjogi védelmen túl számos polgári jogi eszköz (jogos önhatalom, tulajdonnal kapcsolatos perek, ingatlan-nyilvántartási igény) is biztosítja. Azonban a tulajdonos a tulajdonhoz kapcsolódó jogai alapján sok esetben dönthet úgy, hogy tulajdona birtoklásától hosszabb-rövidebb időre megválí, és a birtoklást szerződés (pl. haszonbérlet), vagy pusztán gyakorlat alapján valamilyen részben (pl. átjárás megengedése, eltűrése) átengedi más személy részére. A birtok, mint a tulajdonjog részjogosítványa a dolog feletti tényleges hatalom (akinél a dolog van) gyakorlása, melyet a polgári jog eszköztára alapján jogos önhatalom, a birtoklás tényén alapuló (possessorius), illetve a birtoklás jogcímén alapuló (petitorius) védelem övez.

Jelen tanulmányunkban olyan jogeseteket és birtokjogi helyzeteket ismertetünk, melyeknél nem a tulajdonosi birtok, vagy a tulajdonos engedélye alapján átengedett saját birtok részéről birtokvédelemben, hanem olyan speciális esetek, ahol szokásjog alapján kialakult használat alapján a közterületek birtoklása, esetlegesen más személy magánterületének, közös tulajdonnak az egyedileg kialakult birtoklása részéről birtokvédelemben.

2. Közös tulajdon, közös birtok

A Ptk. 5:73. § (1) bekezdése a közös tulajdonnal kapcsolatban egyértelműen fogalmaz: A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet. A gyakorlatban számos alkalommal előfordul – tipikusan lakóingatlanok, társasházak, házasság alatt szerzett vagyontárgyak, közösen örökölt dolgok, stb. esetén – hogy egy tulajdonost az adott dolognak csak egy bizonyos hányadrészevel kapcsolatban illeti meg a tulajdonjog. Az eszmei hányadrész annyit jelent, hogy a tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak meghatározott hányad erejéig, tehát a többiek jogának sérelme nélkül.⁸ Az ingatlan-nyilvántartás, mint közhiteles hatósági nyilvántartás tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának az adatait, a tulajdonosok adatait és az őket megillető tulajdoni hányadokat, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat, illetőleg annak jogosultjait. Az ingóságokkal kapcsolatban – a gépjármű-nyilvántartáson kívül – a tulajdonosokat tartalmazó teljes körű nyilvántartás nem létezik. Az emberi természet egyik alapvető tulajdonsága a vita, a közös tulajdon, valamint a közösen birtokolt dolog egyik alapve-

³ LENKOVICS Barnabás (1999) *Magyar polgári jog. A dologi jog vázlatja*. Budapest, Eötvös József, 60. o.

⁴ 2013. évi V. törvény indokolása a Polgári Törvénykönyvről Ötödik Könyv, Második Rész, III. Cím, III. Fejezet.

⁵ Uo., Ötödik Könyv, Második Rész, IV. Cím, V. Fejezet.

⁶ Ptk. 5:5. § (5) bekezdés.

⁷ Magyarország Alaptörvénye „XIII. cikk (1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. (2) Tulajdoni kisajátítást csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”

⁸ LENKOVICS, (1999): i.m. 174. o.

tő színtere a birtokvitáknak legyen szó egy társasház közös tulajdonú területéről, vagy békétlenségben elvált házastársak birtokvédelmi igényt eredményező vitájáról.

A közös tulajdon tulajdonostársainak a külső jogviszonyait öleli fel a harmadik személyekkel szemben támasztott igények, köztük tulajdonrészrel nem rendelkező személyek részéről a tulajdon vagy a birtok tárgya felé irányuló támadás elhárítása. A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet,⁹ és igénybe veheti a tulajdonjog védelmének eszközeit nemcsak a tulajdonrészét illetően, hanem akár az egész tulajdon megvédése érdekében. A dolog közös birtoklása esetén is bármely birtokos élhet a birtokvédelem eszközeivel.¹⁰

Témánk szempontjából azonban sokkal érdekesebb a tulajdonostársak belső jogviszonyait felölelő kérdések vizsgálata, ezek közül is közös dolgok birtoklásával és használatával kapcsolatos kérdések görcső alá vétele. A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.¹¹ A vitás kérdéseket éppen az okozza, hogy a birtoklás és a használat a tulajdonostársak között elvileg nincsen megosztva, mindegyikük egyformán jogosult rá, mégpedig az egész dologra nézve.¹² Az is bosszantó és irigykedésre okot adó dolog lehet, hogy az egyik tulajdonostárs könnyebben, vagy nagyobb mértékben használja a közös tulajdonrészét, mint a másik. Álljon itt érdekes példaként az az eset, amikor egy négyemeletes társasház negyedik emeleti lakója annak érdekében, hogy a lakása alapterületét bővítse, megvásárolta a lakása fölötti tetőrészt a tulajdonostársaktól és egy további szobának beépítette azt, mely szobából a tetőre erkélyajtó nyílt. Így könnyedén kiléphetett a közös tulajdonban lévő tetőre, és értelemszerűen könnyebben és többször használta is azt, mint bármely más, főleg az alsóbb szinten lakó tulajdonosok. Olyannyira, hogy egy napágyat, napernyőt és két cserép virágot is kihelyezett a tetőre, így nyári időszakban hosszú éveken keresztül szinte teraszaként funkcionált a közös tulajdonban lévő tető egy része. A társtulajdonosok a kijutás megakadályozására vasrudakból álló korlátot hegesztettek az erkélyajtó elé, hogy megakadályozzák a tető ily módon történő használatát. Tekintettel arra, hogy a tető továbbra is közös tulajdonban maradt, nem került felosztásra, és az előzőekben kifejtettek szerint a használat az egész dologra nézve megilleti mindegyik tulajdonost, a kijutásban történő akadályozás birtokháborításnak minősül, kivéve, ha a tulajdonos úgy gyakorolta a használati jogát, hogy az a többiek tulajdonosi, vagy birtokosi jogát sértette. A possessorius birtokvédelem szempontjából a birtoksértés megvalósul, a jogkérdés vizsgálatánál azonban a bíróság számos a birtokhoz kapcsolódó jogi igényt vizsgál ahhoz, hogy megítélje, hogy a birtokvédelmi perben is megilleti-e a védelem a birtoksérelmet szenvedőt. Amikor a bíróság a jogkérdés alapján dönt, azt kell vizsgál-

nia, hogy a békés birtoklásban melyik fél jogosultságát kell védelmezni, illetve a birtokláshoz mely személy joga erősebb. Ennek során a Ptk. 5:23. §-ában foglalt szükségtelen zavarás kérdéskörét is vizsgálja, mely megállapítható olyan esetekben is, amikor a tulajdonos a dolog használata során jogszabálysértést nem követ el, de más személyeket a békés birtoklásban a szükségesnél nagyobb mértékben megzavar. A bírói mérlegelés középpontjában ekkor az áll, hogy hol húzódik meg a határvonal a birtoklásban megzavart fél tűrés kötelezettsége és a zavarás szükségtelen mértéke között.

A közös tulajdonnal kapcsolatban általában annak létrejöttékor kialakul és évek alatt jogszokássá válik az, hogy a tulajdonostársak azt hogyan használják, miként birtokolják. Az új tulajdonosok megjelenése akkor okoz birtokvitát, ha a kialakult rendbe nem illeszkednek be, nem fogadják el a tulajdonostársak által létrehozott íratlan normákat.

A 70-es években épült társasházban az építés során közös tulajdonú tároló részek kerültek kialakításra, a lakók a beköltözéskor elhatározták, hogy azokat garázként kívánják használni, és ilyen irányú használatra az engedélyezési eljárást is megindították. A tulajdonostársak egy este sorsolással döntöttek el azt, hogy melyik gépkocsi tároló melyik tulajdonostárs birtokába kerüljön. Az évtizedekig fennálló és kialakult helyzetet az egyik tulajdonostárs akkor kezdte firtatni, amikor a férje meghalt és a régi iratok között felfedezte, hogy a 6-os számú lakásához a 6-os számú pince, de az 5-ös számú gépkocsi tároló tartozik. A 6-os számú gépkocsi tároló viszont sokkal kedvezőbb helyen helyezkedett el, mint az övé. Kereseti kérelmében azt igényelte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket arra, hogy a helyszínrajzon 6. sorszámmal jelölt garázst ürítsék ki, és bocsássák a felperes birtokába, azzal egyidejűleg, hogy az 5. sorszámu gépkocsi tárolót a felperes üríti ki, és adja az alperesek birtokába. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek nem követtek el birtokháborítást a felperessel szemben, mert a tulajdonostársak sorsolásos döntése alapján a saját tulajdonukat képező gépkocsi tárolót tartották birtokukban, ezért a bíróság a felperes keresetét – mint alaptalant – elutasította, mely döntést a másodfokú bíróság is helyben hagyott.

Az említett ügyben a tulajdonostársak a közös tulajdonrészét térben osztották meg, az időbeli megosztás azokban az esetekben releváns, amikor a közös tulajdonot annak mérete vagy funkciója alapján nem használhat minden tulajdonostárs egyszerre (pl. mosókonyha, edzőterem).

Szintén a közös tulajdonrészben fennálló, évtizedek óta kialakult birtoklási rend volt a birtokvita tárgya az alábbi ügyben: A négylakásos – gyakorlatilag sorház jellegű – társasház lakói úgy állapodtak meg, hogy az ingatlanok homlokzata előtt elterülő telekrészeket kizárólagosan használják, míg az egyéb tulajdonrészek közös használatban maradnak, így a szélső ingatlanok oldala mellett húzódó kb. 2,4 méter széles területsávok is. A 4. számú szélső épület tulajdonosa ebből a területsávból a ház oldalfala mellett – mivel fával fűtött – mintegy 8 méter hosszú fatárolót alakított ki úgy, hogy azt palatetővel lefedte, az oldalsó kerítés vonalában fém hullámlemezeket állított fel és a két vége felől drótháló kapun lehetett oda bejutni. A lakás új tulajdonosa az egész lakást és a fatárolót is felújította úgy, hogy kerámia anyag

⁹ Ptk. 5:82. §.

¹⁰ Elegendő csak arra gondolni, hogy a társalberletben lakók bármelyike fordulhat birtokvédelemért a szomszéd által keltett, okozott zajokkal (pl. a lakásban tartott kutya ugatásával) megvalósított birtoksértések esetén.

¹¹ Ptk. 5:74. §.

¹² LENKOVICS (1999): i.m. 175–176. o.

falazatú, cseréptető, bekötött villannyal rendelkező tárolót épített ki, melybe csak ő tudott bejutni. Az első fokú bíróság a tulajdonostársaknak a közös tulajdon pénzbeli megváltási igényét, illetve bérleti díj fizetési igényét valamint birtokjoguk visszaállítási igényét elutasította. Kifejtette, hogy a perbeli közös tulajdonban álló telekrész használatában változás nem következett be, ott korábban is a 4. szám alatti lakás tulajdonosának tárolója volt, amit kizárólagosan ezen lakás tulajdonosa használt. Így önmagában az, hogy a korábbi, elavult, rozoga szerkezetű tárolót az új tulajdonos egy állékony falazattal rendelkező és cseréptető, bekötött villannyal rendelkező tárolóvá alakította a birtoklás és a használat szempontjából nem jelent változást, a felperesek számára hátrányt nem okoz. A tároló épület átépítése nem eredményezte azt, hogy a felpereseket birtokuktól jogalap nélkül megfosztották volna vagy a birtoklásukban jogalap nélkül háborították. A bizonyítási eljárás során feltárt tényhelyzet szerint a tárolót mindig is a 4. szám alatti lakás tulajdonosa birtokolta, a társasház jelenlegi állapota gyakorlatilag megtűrt, több évtizedes kialakult helyzet, ezért a bíróság a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság a döntést megváltoztatta, és kötelezte a 4. számú lakás tulajdonosát, hogy a vitatott terület rész közös használatát biztosítsa úgy, hogy a melléképület lefalazott oldalán nyisson ajtót, és ahhoz bocsásson rendelkezésre kulcsot a felpereseknek. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a tároló rendbehozatala nem jelent a használat és birtoklás szempontjából változást, hiszen jelentős érdeksérelem következett be azáltal, hogy annak bejárata korábban nem volt lefalazva, azon korábban ajtó volt, melyhez többi tulajdonosnak (felpereseknek) volt kulcsa, oda be tudtak jutni. A másodfokú bíróság kritikaként fogalmazta meg, hogy az elsőfokú bíróság a ténylegesen kialakult helyzet alapján és nem a birtokláshoz való jogosultság alapján döntött.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a vitatott terület rész közös tulajdonba tartozó, a 4. szám alatti tulajdonosnak (alperesnek) kellett bizonyítania azt, hogy akár ráutaló magatartással a jogelődjei – a jogutódra is kiható hatállyal – a közös telek használati rendjét oly módon módosították, hogy az rá is kiható hatállyal az ő kizárólagos használata alá került ez a terület rész. A felperesek birtokvédelem iránt előterjesztett keresete megalapozott volt a Ptk. 5:5. § (1) bekezdése alapján, amely abban állt, hogy alperes olyan közös használat alatti részt vont kizárólagos használata alá, melyhez való jogosultsága megszerzéséhez a tulajdonostársak beleegyezése lett volna szükséges. Ez alapján az alperes birtokháborítást követett el azzal, hogy a régi melléképületet elbontotta, az újat lefalazta és jelenleg oda csak neki van bejutási lehetősége.

3. Birtokvédelemre való jogosultság a tulajdontól elváló birtokra

A birtokvédelem alapja közvetlenül a birtoklás ténye, amely tény nem kizárólag abból eredhet, hogy valaki tulajdonjoga alapján, annak részjogosítványként birtokolja az adott dolgot. Ebből következően a tulajdonoson kívül más személyeket is megilletethet a birtokvédelem, akik a dolog birtokát

időlegesen megszerzik. Időleges birtoklásra a jogalapot megteremtheti a birtokosnak a dologra vonatkozó korlátozott dologi joga, vagy valamely szerződésből eredő pozíciója, akár jogszabályban nevesített, akár atipikus szerződés alapján. Ezen túlmenően időleges birtoklásra való jogosultságot egyes közjogi jellegű jogszabályi rendelkezések is megalapozhatnak, míg végül eljuthatunk a jogalap nélkül birtokló személyt megillető speciális birtokvédelmi helyzetekhez is.

Ahhoz, hogy a tulajdonoson kívül birtokvédelemre jogosult személyek körét megpróbáljuk meghatározni, elengedhetetlen a birtok fogalmának vizsgálata.

Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. Olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos). Birtokos az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került.¹³

A fogalom-meghatározás alapján megkülönböztethetünk saját és származtatott birtokot, azonban saját birtoklás nem csak a tulajdonos általi birtoklást jelenti, hanem minden olyan esetet, amikor a birtokos saját birtoklását a maga nevében és a maga részére véglegesnek és kizárólagosnak tekinti (pl. az elbirtokló az elbirtoklás ideje alatt).

Származtatott birtokról beszélünk akkor, amikor valaki olyan jogviszony alapján tartja hatalmában a dolgot, amely őt a dolog időleges birtoklására jogosítja. Ilyen jogviszony sokféle lehet, azonban közös jellemzőjük, hogy a dolgot ténylegesen hatalmában tartó személy birtoklását nem tekintheti véglegesnek, mivel a dolog birtokban tartására csak időleges jelleggel jogosult.

Abból következően, hogy nemcsak az a személy minősül birtokosnak, aki a dolog feletti tényleges hatalmat gyakorolja, egyszerre több személy is minősülhet birtokosnak. Birtokos egyfelől az, aki a dolgot ténylegesen a hatalmában tartja, másrészt az is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja. Mindketten birtokosok, és ezzel birtokvédelemre jogosultak.¹⁴

Fentieken túlmenően a birtoklásra jogosító jogviszony hiányában a dolgot tényleges hatalmában tartó is jogosult birtokvédelemre mindazokkal szemben, akiknek tényleges hatalmába a dolog szintén jogalap nélkül került, azonban a birtoklásra jogosultakkal szemben birtokvédelem nem illeti meg.

Időleges birtoklásra jogosító jogcím tehát sokféle lehet, melyek közül elsőként a birtokosnak a dologra vonatkozó korlátozott dologi joga alapján fennálló jogosultságát tekintjük át.

Korlátozott dologi jogok a zálogjog, a használati jogok, valamint a szolgalmat és a közérdekű használat. A használati jogokon belül pedig megkülönböztetünk földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és használati jogot.

A dolog feletti teljes jogi hatalmat a tulajdonjog jelenti, így az összes többi dologi jog a tulajdonjoghoz képest tartalmilag szűkebb körű. A korlátozott dologi jogok a tulajdonjog rész-

¹³ Ptk. 5:1. §.

¹⁴ VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (2013): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Budapest, Complex Kiadó, 367. o.

jogosítványainak (birtoklás, használat, hasznosítás, hasznok szedése, rendelkezés joga) önálló jogviszonyokká fejlődése alapján keletkeztek. A korlátozott dologi jogok tehát egyrészt a tulajdonjog egyes részjogosítványainak gyakorlásában korlátozzák a tulajdonost, másrészt pedig annak jogosultja számára biztosítják ezen részjogosítványok gyakorlását.

A birtokvédelemre való jogosultság szempontjából a birtoklásra feljogosító korlátozott dologi jogokat vizsgáljuk meg. E körben kiemelt jelentőségük van a használati jogoknak.

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.¹⁵

Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti.¹⁶

A használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti.¹⁷

A fenti fogalom-meghatározások alapján a használati jogok – függetlenül attól, hogy a dolog felett teljes jogi hatalmat nem biztosítanak – bizonyos megközelítésből „erősebbek” mint a tulajdonjog, mivel azok jogosultja a tulajdonost megelőzően élhet a birtoklás, használat, hasznosítás jogával. Ebből következően ezen jogok jogosultja mind a tulajdonossal, mind pedig harmadik személyekkel szemben jogosult birtokvédelemre, amennyiben birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják.

Zálogjoga alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (zálogtárgy) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje nem teljesít.¹⁸

A birtokvédelem szempontjából a kézizálog vizsgálata indokolt, tekintettel arra, hogy ebben az esetben a zálogjog megalapításához zálogszerződés és erre tekintettel a zálogtárgy birtokának a zálogjogosult részére történő átruházása szükséges. Kézizálogjog esetén tehát a zálogkötelezett köteles a zálogjogosult részére átruházni a zálogtárgy birtokát vagy az afeletti hatalmat, így a zálogjogosult jogosult a kézizálogjog tárgyát birtokában tartani, köteles azonban a zálogtárgyat épségben megőrizni.

A zálogjogosult a zálogjog fennállásának teljes időtartama alatt birtokában tarthatja a zálogtárgyat, és megszűnik a kézizálogjog, ha a zálogjogosult visszaadja a zálogkötelezettnek a zálogtárgyat vagy egyébként elveszíti a zálogtárgy birtokát. A zálogtárgy birtoklásának alapvető rendeltetése, hogy a zálogjogosult kielégítési jogát biztosítsa. A zálogtárgyat birtokló zálogjogosult tehát olyan albirtokos, aki a zálogkötelezett, mint főbirtokos dolgát tartja biztosítékul a tényleges hatalmában. A kézizálogjog jogosultjának birtoka biztosítéki jogviszonyon alapul, ebből fakad a zálogjogosultnak a zálogtárgy épségben való megőrzésére és az elszámolásra vonatkozó kötelezettsége. A kézizálog jogosultjának a birtoklásra

vonatkozó joga tehát párosul a zálogtárgy megőrzésére vonatkozó kötelezettséggel.¹⁹

Telki szolgalmat alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek túrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.²⁰

A szolgalmat olyan dologi jog, amelynek jogosultja és kötelezettje egy ingatlan mindenkori birtokosa, függetlenül attól, hogy az ingatlant milyen jogcímen tartja birtokában (tulajdonosként, haszonélvezőként, bérlőként, stb.).

A szolgálommal összefüggésben fontos kiemelni, hogy annak gyakorlása nem eredményezheti a másokat – különösen a szolgáló telek használóját – megillető jogok szükségtelen sérelmét. Ez a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményéből vezethető le, amely más, tulajdontól elváló birtoklási esetekben is irányadónak tekintendő a birtokvédelmi jogviták megítélése során.

Ingatlanra közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára – hatóság határozatával – szolgálmat vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás jár.²¹

A közérdekű használati jog a szolgálomhoz hasonló használati jogot biztosít valamely, külön jogszabályban erre feljogosított személy vagy szerv számára. Ezekben az esetekben az ingatlan tulajdonosának tulajdonjogát – közérdekből – jogszerűen lehet korlátozni, melynek fejében a tulajdonost kártalanítás illeti meg.

A korlátozott dologi jogokon kívül ideiglenes birtoklásra jogosíthat fel valakit valamely szerződésből eredő pozíciója, legyen az akár jogszabályban nevesített, akár atipikus szerződés.

A Ptk. a szerződési szabadság körében arról rendelkezik, hogy a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát, és a szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha a Ptk. az eltérést nem tiltja.²²

A Ptk. tehát elismeri a szerződések típuszabadságát, ezért – az egyes szerződések körében – a tipikus szerződéseket szabályozza, melyeket a felek szabadon megváltoztathatnak. Ez megvalósulhat több nevesített szerződés elemeinek kombinálása útján (vegyes szerződés), vagy oly módon is, hogy az általuk létrehozott szerződés egyik nevesített szerződésnek sem felel meg (atipikus szerződés). Ebből következően nem lehetséges meghatározni azon szerződések teljes körét, amely valamely dolog időleges birtoklására jogosítja fel a szerződő felet.

A nevesített szerződések közül a használati szerződések (bérlet, haszonbérlet, haszonkölcsön), és a letéti szerződés

¹⁵ Ptk. 5:145. §.

¹⁶ Ptk. 5:147. § (1) bekezdés.

¹⁷ Ptk. 5:159. § (1) bekezdés.

¹⁸ Ptk. 5:86. §.

¹⁹ VÉKÁS – GÁRDOS (2013): i. m. 449.o.

²⁰ Ptk. 5:160. §.

²¹ Ptk. 5:164. § a közérdekű használati jog.

²² Ptk. 6:59. § (2) bekezdés.

azok a szerződések, amelyek arra irányulnak, hogy a szerződő fél valamely dolog időleges birtoklására jogosult legyen.

Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.²³ A bérlő a dolog rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A bérbeadó a bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot.²⁴ Már a jogszabály szövegéből is érezhető, hogy a bérlő békés birtoklása prioritást élvez a bérbeadó, mint tulajdonos ellenőrzési jogával szemben.

A bérlet, mint szerződéstípus a használati kötelek alaptípusa, amely a haszonbérlettel együtt társadalmi és gazdasági viszonyok nagyon széles körét képes felölelni és érinteni, a nagyon rövid, időleges használati igényeket kielégítő szerződésektől a nagyon hosszú távú ügyletekig, a személyes szükséglet kielégítéstől a gazdasági működés alapjainak megteremtéséig.²⁵ Ebből adódóan a bérleti szerződésekből jelentős számú birtokvédelmi eset keletkezik.

A fenti jogszabályi rendelkezésekből következik, hogy például egy lakásbérleti szerződés alapján az ingatlan tulajdonosa főbirtokosi míg a bérlő albirtokosi pozícióba kerül, és a bérlő köteles túrni, hogy a használatot a bérbeadó ellenőrizze. Ugyanakkor a bérbeadó ellenőrzési tevékenysége (tulajdonjoga ellenére) akár birtokháborítást is megvalósíthat, amennyiben azt a bérlő szükségtelen háborításával valósítja meg. A szükségtelen háborítás nélkül megvalósuló ellenőrzés a birtokvédelmi igényt nem alapozza meg. Mivel jogszabály nem tartalmazza, hogy pontosan mi az a szükségtelen háborítás nélküli ellenőrzés, a felek a bérleti szerződésben rögzíthetik az ellenőrzés módját, gyakoriságát. Ennek hiányában a bírói mérlegelés eredményeként kell meghatározni, hogy a bérbeadónak a bérlő által sérelmezett ellenőrzése megvalósítja-e a szükségtelen zavarást és ezzel a birtokháborítást.

Amennyiben pedig az albirtokost harmadik személyek zavarják meg a birtoklásban, annak megszüntetése érdekében mind a főbirtokos mind az albirtokos önállóan, vagy akár együttesen is felléphetnek. Ezen jogosultságukat a másik fél hozzájárulása nélkül gyakorolhatják.

Tovább bonyolíthatja a helyzetet, ha a bérelt dologt a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe vagy harmadik személy használatába adja, mivel ebben az esetben a bérlő és az albérlet vonatkozásában is főbirtokosi és albirtokosi pozíció alakul ki, így a bérlő egyszerre főbirtokos és albirtokos is attól függően, melyik relációban merül fel a birtokjogi vita.

Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet hasznát hajtó dolog időleges használatára vagy hasznát hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.²⁶ A haszonbérleti szerződés abban különbözik a bérlettől, hogy e szerződés alapján a haszonbérlet a dolog használatának joga mellett megszerzi a hasznok szedésének jogát is.

Haszonkölcsön-szerződés alapján a kölcsönadó meghatározott dolog időleges használatának ingyenes átengedésére, a

kölcsönvevő a dolog átvételére köteles. A kölcsönvevő a dolog rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A dologt a kölcsönvevő a kölcsönadó hozzájárulásával jogosult harmadik személy használatába adni.²⁷ A haszonkölcsön specialitását a bérlethez képest az ingyenessége jelenti. A haszonkölcsönbe vevő a dolog birtoklására és használatára jogosult a szerződés időtartama alatt.

Letéti szerződés alapján a letéteményes a szerződésben meghatározott ingó dolog megőrzésére és annak a szerződés megszűnéskor történő visszaadására, a letévő díj fizetésére köteles. A letéteményes a letett dologt nem használhatja, nem hasznosíthatja, más személy birtokába vagy őrizetébe nem adhatja, kivéve, ha ez a letévőnek károsodástól való megóvása érdekében szükséges.²⁸ A letéti szerződés alapján a letéteményes kötelezettsége a letett dolog őrzése. Az őrzés lényegében a letétbe helyezett dolog fizikai védelmét, birtoklását jelenti. A letét esetében ugyancsak albirtok jön létre, ahol a letévő a főbirtokos, míg a letéteményes az albirtokos.

A korábban már említett szerződési szabadságból adódóan valamely dolog időleges birtoklását biztosító atipikus szerződések körét nem lehet meghatározni, ugyanakkor kiemelhetünk ezek közül egy, a mindennapi életben megjelenő, széles körben alkalmazott szerződéstípust, a szívességi lakáshasználati szerződést, amelynek vizsgálata során megjelenik az atipikus szerződések problematikája is.

Szívességi lakáshasználati szerződés alapján valaki lakbér fizetése nélkül jogosult használni egy más személy tulajdonában álló lakást. A Ptk. az egyes szerződések között nem nevesíti ezt a szerződéstípust, ezért atipikus szerződésnek minősül. Ugyanakkor a szerződés jogi minősítésénél nem annak elnevezéséből vagy szóhasználatából, hanem az abban kikötött szolgáltatások tartalmi elemeiből, a felek által meghatározott jogok és kötelezettségek természetéből kell kiindulni.²⁹ Ebből következően – megvizsgálva egy általános, szívességi lakáshasználati szerződésnek elnevezett szerződés-mintát – megállapíthatjuk, hogy az egy ingyenes szerződés, amely – a korábban már ismertetett – haszonkölcsön szerződés elemeit hordozza, így egy esetleges jogvita esetén – a szerződés elnevezésétől függetlenül – annak jogi minősítése haszonkölcsön lesz, és annak szabályait kell rá alkalmazni.

Természetesen a fentiek csak abban az esetben irányadók, ha a felek szándéka valóban arra irányul, hogy valaki ingyenesen használhassa a lakást, és nem leplezett lakásbérleti szerződésről van szó. Ebben az esetben ugyanis színlelt szerződésről beszélünk, amely semmis. Ugyanakkor, ha a színlelt szerződés más szerződést leplez – esetünkben lakásbérleti szerződést – a felek jogait és kötelezettségeit a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Fentiekből láthatjuk, hogy egy atipikus szerződés jogi minősítése, és az alapján a felek jogainak és kötelezettségeinek megállapítása problémás lehet, amely adott esetben kihat a szerződő fél időleges birtoklásának jogcímére is. Birtokvédelmi szempontból ugyanakkor a szívességi lakáshasználat megilleti a birtokvédelem abban az esetben is, ha a szerződés-

²³ Ptk. 6:331. § (1) bekezdés.

²⁴ Ptk. 6:333. §.

²⁵ VÉKÁS – GÁRDOS (2013): i. m. 796. o.

²⁶ Ptk. 6:349. §.

²⁷ Ptk. 6:357. §, 6:358. §.

²⁸ Ptk. 6:360. §, 6:361. §.

²⁹ BH2005.102.

re a haszonkölcsön szabályait alkalmazzuk, és akkor is, ha azt a leplezett lakásbérleti szerződés alapján ítéljük meg, eltérés csak az időleges birtoklás jogcímében lesz.

Ki kell emelnünk azonban a szívességi lakáshasználat vonatkozásában azt, hogy a birtokvédelem csak addig illeti meg a szívességi lakáshasználót, amíg a szívességi lakáshasználatra adott engedély fennáll. Amennyiben azt az engedélyező visszavonja – akár ráutaló magatartással is – a továbbiakban a szívességi lakáshasználó birtokvédelemben nem részesülhet. Tipikusan ilyen, amikor valamely tulajdonos az élettárs részére szívességi lakáshasználatot biztosít azzal, hogy összeköltöznék. Az élettársi kapcsolat megszakadása után a tulajdonos nem követ el birtokháborítást, ha saját lakásán a zárat lecseréli, és az elköltözött élettárs sem kaphat birtokvédelmet arra, hogy valamely ingósága az ingatlanban maradt. A zár lecserélése ráutaló magatartásként, a szívességi használat visszavonásaként értelmezendő.³⁰ A Ptk. a családi jogi részben azonban kivételként szabályoz egy olyan esetet, mely alapján az élettársnak a szívességi használat megvonása után nem kell elhagynia a közösen birtokolt, akár a kizárólagos tulajdonjoggal rendelkező élettárs lakását sem. Az az érdek, ami ezt indokolja, a közös gyermek érdeke, mert a bíróságnak az élettársak lakáshasználatának rendezésekor és birtokvédelmi perben is olyan döntést kell hoznia, hogy a gyermek ne válhasson otthon nélkülűvé. A Ptk. 4:94. § (3) bekezdése kimondja, hogy kivételesen indokolt esetben a bíróság a volt élettársat a másik élettárs kizárólagos tulajdonjoga vagy hasznélvezeti joga alapján használt lakás kizárólagos használatára is feljogosíthatja, ha a lakáshasználatra jogosult közös kiskorú gyermekek legalább egyike feletti szülői felügyeleti jog gyakorlása ezt a volt élettársat illeti meg, és a kiskorú gyermek lakáshasználatára másként nem biztosítható. Ezen kívül feltétel még, hogy az élettársi kapcsolat ezt megelőzően legalább egy évig fennálljon, és ebből szülessen a közös gyermek. Az ennél rövidebb tartamú élettársi kapcsolat esetén a bíróság nem adhat a jogcím nélküli élettársnak lakáshasználati jogot, mely miatt birtokvédelemben sem részesülhet.

A továbbiakban olyan közjogi jellegű jogszabályi rendelkezéseket érintünk, amelyek ugyancsak alapot adhatnak valamely dolognak megszerzésére, időleges birtoklására.

Ahogy azt a szerződésekkel összefüggésben kifejtett típus és tartalomszabadság is mutatja, a magánjogot diszpozitív szabályok és a felek mellérendelt viszonya jellemzi, míg a közjogi jogszabályok kötelező vagy tiltó szabályokat tartalmaznak, és az általuk szabályozott jogviszonyokban a felek alá-fölérendeltségi viszonyban állnak egymással.

A közérdekű használati jognál, mint korlátolt dologi jognál már említésre került, hogy az a szolgalmhoz hasonló használati jogot biztosít valamely, külön jogszabályban erre feljogosított személy vagy szerv számára. Ezen szerveket, és az ingatlan használatával kapcsolatos közjogi korlátokat azok az ágazati (bányászatról, gázszolgáltatásról, villamos energia termeléséről, stb. szóló) törvények tartalmazzák, amelyek az adott tevékenység gyakorlását szabályozzák. Ugyanakkor a használati jog alapítása nem közjogi kötöttség, mivel az csak a jogszabályban meghatározott jogosult számára biztosít

használati jogot, függetlenül attól, hogy ennek lehetőségét közjogi szabályok teremtik meg.

Vannak azonban olyan közjogi szabályok is, amelyek az egész társadalom, vagy annak valamely szempont szerint körülhatárolt része számára általánosságban biztosítják valamely dolog időszakos birtoklását.

Példaként említhetjük az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 54. § (5) bekezdése által meghatározott azon rendelkezést, amely szerint a közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. Ezen jogszabályi rendelkezés – természetesen a közterület rendeltetésére és használatára vonatkozó további jogszabályok figyelembevételével – mindenkit feljogosít a közterületek időszakos használatára, birtoklására.

A közjogi szabályozásból eredő birtoklási helyzetek és birtokvédelmi esetek a szabályozás mélyebb vizsgálatát és elemzését igénylik, amelyre külön fejezetben kerül sor, azonban a tulajdontól elváló birtoklás esetei körében – a teljességre való törekvés miatt – elengedhetetlen volt ezek feltüntetése.

Végül a jogalap nélküli birtoklás eseteit soroljuk fel, amikor a birtokláshoz fűződő jogcím hiányzik a birtokos oldalán. A jogcím hiánya nem feltétlenül jelenti a birtok jogellenes megszerzését, mivel a jogalap nélküli birtoklás megvalósulhat egy korábbi jogcím elvesztésével is. Ilyen eset, amikor a birtokos lakásbérleti szerződés alapján jogosult a dolog birtoklására meghatározott időtartamra, azonban a határozott idő lejártát követően a dolog a jogosultnak nem szolgáltatja ki. A bérleti jogviszony megszűnése ugyanakkor a birtokvédelemhez való jogot nem feltétlenül szünteti meg.³¹

Más a helyzet abban az esetben, ha a birtokos a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg. Azonban a dolog jogalap nélkül tényleges hatalmában tartó személy is jogosult mindazokkal szemben a birtokvédelemre, akiknek tényleges hatalmába a dolog szintén jogalap nélkül került (például a tolvaj a dologtól tőle jogalap nélkül elvevő másik tolvajjal szemben), ugyanakkor a birtoklásra jogosultakkal szemben még nem jogosult birtokvédelemre.³²

Láthatjuk tehát, hogy a tulajdonjogtól elváló, ideiglenes birtoklásra többféle jogcím alapján sor kerülhet, akár a birtokló személy korlátolt dologi joga, szerződéses pozíciója, vagy jogszabály felhatalmazása alapján, továbbá a jogalap nélkül birtokló személy is minősülhet ideiglenes birtokosnak.

Tovább árnyalja a helyzetet, hogy származtatott birtok esetében birtokosnak minősül a ténylegesen nem birtokló tulajdonos vagy más jogosult is, tehát az is, akitől a birtok közvetve vagy közvetlenül származik. Ilyen esetben albirtokos a dolog nem saját jogán tényleges hatalmában tartó személy, míg az a személy, akitől az albirtokos a birtokát származtatja, a főbirtokos. Az albirtokost a főbirtokossal szemben jogcíme szerint illeti meg birtokvédelem. A főbirtok és az albirtok közötti megkülönböztetés alapja a birtokláshoz való jogosultság, amely a főbirtokos és az albirtokos viszonyában releváns. Így ha a tulajdonos a dologt bérbe, a bérlő pedig albérletbe adja, az albérlet pedig letétbe helyezi, akkor a letéteményes

³⁰ Vö., BH2011. 90.; BH2001.221.

³¹ BH1994. 185.

³² VÉKÁS – GÁRDOS (2013): i. m. 368. o.

mindenki irányában birtokos, kivéve az albérlővel szemben, akinek irányában a dolog kiadására lesz köteles. Az első bérbeadóval szemben pedig jogcímétől függően részesül birtokvédelemben. Ha az albérlő bérleti jogviszonya megszűnt, a letéteményes a dolog kiadását nem tagadhatja meg (nem részesül birtokvédelemben), amíg azonban fennáll, addig az albérlőtől származtatott és az albérlőt a bérbeadóval szemben is megillető birtoklási jog alapján sikerrel tagadhatja meg a dolog kiadását.³³

4. Közterület

A tulajdontól elváló birtoklás eseteinek körében már említésre kerültek azok a közjogi szabályok, amelyek biztosítják valamely dolog időszakos birtoklását, és példaként a közterület használatának lehetőségét említettük.

Ahhoz azonban, hogy a közterület használatából adódó birtokvédelmi eseteket megvizsgáljuk, nem mellőzhető annak meghatározása sem, hogy pontosan mi minősül közterületnek, és ki jogosult annak használatára.

A közterület fogalmát három törvény is rendezi, az Étv., a közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Kftv.) és a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény (a továbbiakban: Szabs.tv.).

Az Étv. szerint közterület a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.³⁴

A Kftv. alapján közterület a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló terület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat, ideértve a közterületnek közútként szolgáló és a magánterületnek a közforgalom számára a tulajdonos (használó) által megnyitott és kijelölt részét, továbbá az a magánterület, amelyet azonos feltételekkel bárki használhat.³⁵

A Szabs.tv. értelmezésében pedig közterület a tulajdonos személyétől, illetve a tulajdonformától függetlenül minden olyan közhasználatra szolgáló terület, amely mindenki számára korlátozás nélkül vagy azonos feltételek mellett igénybe vehető, ideértve a közterületnek közútként szolgáló és a magánterületnek a közforgalom elől el nem zárt részét is.³⁶

Birtokvédelmi szempontból elsősorban az Étv. és a Kftv. fogalom-meghatározásának további vizsgálata indokolt, ugyanakkor a későbbiekben a szabálysértési törvény rendelkezéseit is érintjük a birtokvédelem és szabálysértés elhatárolásánál.

Az Étv. a közterület használatára jogosultak körét és módját olyan formában szabályozza, hogy meghatározza a közterület rendeltetéseit (a telkek megközelítésének biztosítása, a közúti és gyalogos közlekedés biztosítása, stb.), majd rögzíti, hogy a közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja azzal, hogy a közterület rendeltetésére és használatára jogsza-

bály további szabályokat állapíthat meg.³⁷ A Kftv. pedig magában a fogalom-meghatározásban rögzíti, hogy a közterület – rendeltetésének megfelelően – bárki használhatja.

Láthatjuk tehát, hogy az Étv. és a Kftv. törvényi szabályozása alapján közterületnek minősül a közhasználatra szolgáló minden állami vagy önkormányzati tulajdon, míg annak jogszerű használhatósága – törvényi szinten – csak keretszabályozásként jelenik meg. Ez az Étv. esetében oly módon kerül rögzítésre, hogy a közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg, míg a Kftv. esetében úgy, hogy a közterületi rend fogalmát a közterület rendeltetészerű használatára, igénybevitelére vonatkozó jogszabályok megtartásaként határozza meg. Ebből adódóan ezen keretszabályok tartalmát más, általában gyakrabban változó, alsóbb rendű jogszabályok adják meg.

A közterület használatára vonatkozó birtokvédelmi esetekben különös jelentősége van annak, hogy az adott közterület használata jogszerű-e, tehát valóban megfelel-e a rendeltetésének. Ennek meghatározása azonban minden esetben csak – az adott közterületre vonatkozó alacsonyabb szintű jogszabályok figyelembevételével – az adott közterület jellegének, és a tényleges használat módjának egybevetésével, egyedi mérlegelés útján lehetséges.

5. Birtokvédelem a közterület vonatkozásában

A közterületre vonatkozó szabályozás áttekintése során rögzítettük, hogy a közterületet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhatja. A közterület, mint közös birtok használatából számos vitás helyzet keletkezik, amelyek birtokvédelmi esetek formájában is megjelennek.

A közterület bárki által való használatára és ezáltal birtoklására vonatkozó helyzeteket a közös birtoklás speciális alakzatának tekinthetjük. Közös birtoklás esetén egy adott időpontban vagy időszak alatt több személy tekinthető a dolog birtokosának.

A közterület, mint speciális közös birtok esetén is a birtokvédelem mindegyik birtokost megilleti önállóan, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását,³⁸ így minden birtokosnak önálló fellépési jogosultsága van a birtoklást megzavaró harmadik személlyel szemben. Itt azonban olyan harmadik személy, aki ne lenne birtokos, nem létezik.

Közös birtoklás esetén a birtokháborítás nemcsak úgy valósulhat meg, hogy harmadik személy irányából történik jogtalan beavatkozás, hanem úgy is, hogy az egyik birtokostárs sérti meg a másik birtokostárs birtoklását. Ebből adódóan merül fel az igény a közös birtokosok egymással szembeni birtokvédelmére, akik egymással szemben az egymás közti jogviszonyuk (jogcímük) alapján jogosultak birtokvédelemre.³⁹

Közterület közös birtoklása esetén azonban a birtokosok közötti jogviszonyról – dologi jog, szerződés hiányában – csak általánosságban beszélhetünk, ahol a birtokosokat azo-

³³ VÉKÁS – GÁRDOS (2013): i. m. 368. o.

³⁴ Étv. 2. § 13. pontja.

³⁵ Kftv. 27. § a) pontja.

³⁶ Szabs.tv. 29. § (2) bekezdés.

³⁷ Étv. 54. § (4)–(5) bekezdés.

³⁸ Ptk. 5:5. § (4) bekezdés.

³⁹ Ptk. 5:5. § (5) bekezdés.

nos jogosultságok illetik meg, így ezekben az esetekben a vita rendezése a birtoklás jogcíme alapján nem lehetséges.

Fentiekből következően a közterület közös birtoklásából, használatából adódó viták eldöntéséhez szükséges a már kialakult birtokállapot vizsgálata, valamint az, hogy annak megváltoztatását indokolja-e valami.

Gyakran vitás szomszédos ingatlanok tulajdonosai között a házak előtti közterületi parkolóhelyek használata, előfordul az is, hogy az egyik szomszéd kifogásolja a másik saját ingatlana előtti parkolási szokásait. Az egyik község zsákutcájának végében panzió üzemelt, azonban a szomszédos ingatlan tulajdonosa rendszerint úgy állt meg a saját ingatlana előtt a közterületen, hogy a panzió vendégei nem, vagy rendkívül nehezen tudták megközelíteni a panzió udvarán lévő parkolóhelyeket. A jegyző határozatában a panzió üzemeltetője birtokvédelmet kapott arra vonatkozóan, hogy a szomszéd kizárólag úgy parkolhat a saját háza előtt, hogy azzal a panzió üzemeltetőjét és vendégeit nem akadályozhatja a panzió parkolójának megközelítésében. Olyan eset is előfordul, hogy az ingatlan előtti közterület valamilyen módon történő megjelölésével (pl. aszfaltozás, lánc kihúzása, parkolóhelyek kijelölése festéssel, térkövel) az ingatlan tulajdonosai jogot formálnak a közterület kizárólagos használatára. A vegyesbolt tulajdonosa az üzlet előtti közterületet aszfaltoztatta le, hogy nyitvatartási időben a vásárlók, esti óráktól pedig a saját gépjárművei parkoltatására használta a közterületet, amelyen több autó elfért, mint amennyi gépkocsival ő rendelkezett. Tekintettel arra, hogy a közterület fogalma szerint ahhoz mindenki ugyanolyan feltételek mellett hozzáférhet és azt használhatja – közterület-használati megállapodás hiányában – annak mások által történő használata miatt – amennyiben az őt saját ingatlana használatában, megközelítésében nem akadályozza – birtokvédelemre nem jogosult.

A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében kimondta, hogy a közterület közös birtoklására, illetve használatára jogosult felek egymással szemben is jogosultak birtokvédelemre.⁴⁰

A tényállás szerint a peres felek ugyanabban a társasházban laktak. Az utcában a lakótömbök közötti terület állami tulajdonban maradt közterület volt, ahol a lakók – köztük a felperes is – az építkezést követően, az 1960-as években virágoskertet létesítettek, amelyhez a helyi tanács rózsatöveket bocsátott a rendelkezésükre. Az alperes 1990-ben a felperes által gondozott virágoskertben helyezte el a karambolozott gépkocsiját, melyre tekintettel a felperes kérte a birtokháborítás megszüntetését.

Megállapította a bíróság, hogy a perbeli közterületből a felperes évtizedeken át – háborítatlanul – virágoskertként használt egy földrészletet. Ezt a tényleges birtokállapotot a közterület jogszerű kezelője nem kifogásolta, sőt a használati mód kialakítását ő is elősegítette, amikor rózsatöveket bocsátott a közterület parkosítása végett a lakók, így a felperes rendelkezésére. Az alperes önkényesen változtatta meg a felperesi birtokos sérelmére a több mint két évtizeden át kialakult birtokállapotot, ezért azzal a magatartásával, hogy a korábban virágoskertként hasznosított földrészleten helyezte el a megrongált személygépkocsiját, birtokháborítást követett el.

A Legfelsőbb Bíróság kimondta továbbá azt, hogy az ilyen módon megváltoztatott birtokállapot helyreállítása kizárólag akkor mellőzhető, ha az alperes bizonyítani tudja, hogy a körülményekben olyan lényeges változás következett be, amely indokoltá teszi az évtizedek során kialakult háborítatlan használati rend megváltoztatását, mások érdeksérelme nélkül.

Az eseti döntésben is megjelenik, hogy a közterület használatával összefüggésben minden esetben vizsgálni szükséges a közterület használatának jogszerűségét, amely – közös használatra jogosult felek között – a rendeltetésszerű használatban ölt testet. Jelen esetben ez a rendeltetésszerű használat – a helyi tanácsnak, mint a közterület kezelőjének a magatartása, valamint a több mint két évtizedes, kialakult birtokállapot alapján – a közterület virágoskertként való használata volt, így a rendeltetésszerű használatot megillette a birtokvédelem.

Más megítélés alá esnek azonban azok az esetek, ahol valamelyik félnek – a közterület általános használhatóságán túl – további jogcíme van a közterület birtoklásra (pl.: közterület-használati engedély). Ez a korábban kifejtett keretszabályozás kitöltéséből adódik, így egyes ügyekben a közterületek használatára vonatkozó speciális szabályozást is vizsgálni kell.

6. Birtokvédelem és szabálysértés

A birtokvédelem és szabálysértés egymást érintő határterületének vizsgálata külön tanulmány is lehetne, hiszen számos olyan szabálysértési tényállás létezik, mely birtokvédelmi igényt is megalapozhat, sok esetben párhuzamosan is megindítják a sérelmet szenvedők az eljárásokat. Elég csak említeni a magánlaksértés vagy a távortartó határozat szabályainak megszegése szabálysértési tényállást, bár ez utóbbi speciális okból, de mindkét tényállás a személyek magánszféráját hivatott védeni jogtalan behatás ellen. Ugyanígy jogtalan behatás és ezzel együtt birtoksértés, ha valaki a szomszéd földterületén átjár, mert neki az rövidebb, vagy azon jogtalanul tartózkodik, illetve használja. Ebbe a körbe tartozik az önkényes beköltözés szabálysértési tényállása is azzal a különbséggel, hogy a szabálysértést megvalósító elkövető üres lakásba, ingatlanba költözik be, és ezzel háborítja birtokában az ingatlan tulajdonosát. Tipikusan a rosszabb műszaki állapotú önkormányzati tulajdonban álló lakásingatlanoknál fordulhat ez elő, de az örökség útján szerzett vagyoneként az ingatlan fekvésétől távoli helyen – akár külföldön élő – örökösök tulajdonába kerülő ingatlanok, melyek gondozására a tulajdonszerzők nem képesek ugyanígy az elkövetők „áldozatává” válhatnak.

A birtoksértéseknek gyakran eszközcselekménye a rongálás, mely értékhatártól függően valósíthat meg szabálysértést vagy bűncselekményt.⁴¹ A kerítés letaposásával, átvágásával a hobbitelekre történő bemenetel, bejárás, azon történő átjárás, mint birtokháborító magatartás, a rongálást követően valósulhat meg. Tény, hogy a szabálysértési eljárás időben

⁴⁰ BH1993.28.

⁴¹ A Szabs.tv. 177. § (1) bekezdés *b)* pontja szerint, aki ötvenezer forintot meg nem haladó kárt okozva csalást, szándékos rongálást követ el, úgyszintén, aki e cselekmények elkövetését megkísérli, szabálysértést követ el.

hamarabb zárulhat szankcióval, és lehetőség van az okozott kár megtérítése iránt polgári jogi igény benyújtására, a jegyző előtti birtokvédelmi eljárás előnye ezzel szemben az, hogy az eredeti állapot helyreállítására kötelezi a birtoksértőt, és ezzel együtt a birtoksértő magatartástól is el lehet tiltani. Más kérdés ugyanakkor, hogy a jegyző határozatának az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerinti végrehajtása sokkal nehezebb, mint a szabálysértési pénzbírság behajtása. Figyelemmel kell lenni azonban arra, hogy a jogosan és arányosan,⁴² a birtok visszaszerzéséhez szükséges mértékben gyakorolt önhatalom kizárja a rongálás megvalósulását.⁴³

Két párhuzamos utca úgy helyezkedik el egy megyei jogú városban, hogy az egyikről az átjutás csak a rövidebb utca két végén lehetséges, mely hozzávetőlegesen 1-1,2 km-re van egymástól. E távolság harmadánál volt egy egyházi ingatlan templommal, templomkerttel, a rövidebb utca felé kerítetlenül, a hosszabb utca felé kerítéssel, de mindig nyitott kiskapuvál ellátva, és az ésszerűség, az út lerövidítése miatt szinte szokásjoggá vált, hogy a gyalogosforgalom a templomkertben keresztül bonyolódott. Az egyház a templomkert hátsó részét eladta, a terület utcafrontján társasház épült, mely elektromos kapuvál és kiskapuvál zárta le az addig használt gyalogutat, az utcán a beépítés zártosává vált, csak a kerülő úton lehetett a továbbiakban közlekedni. A társasház lakói évekig bosszankodtak az elektromos kaput és a kiskaput ért rongálások miatt, az elektromos kaput rendszeresen erővel befeszítették, hogy átjárhassanak. Mivel az elkövetők konkrét személye ismeretlen maradt, sem birtokvédelmi, sem szabálysértési eljárás eredményes lefolytatására nem volt remény.

A járásbírósa megállapította a birtokháborítás megvalósulását abban az ügyben, melyben a birtoksértő a szomszédos telekhatárra épített, fém hátfalú, üvegtetős melléképület tetőhéjazatának két darab kiálló – a birtoksértő ingatlana fölé átnyúló – fém tartószerkezetét levágta. A perben II. rendű alperesként szereplő birtoksértő már a felperesi keresettel szemben benyújtott ellenkérelmében vitatta, hogy a két fém-darab levágásával birtoksértést követett volna el. A járásbírósa azonban döntése során arra az álláspontra helyezkedett, hogy a II. rendű alperes jogsértő, öntörvényű eljárásával megváltoztatta a felperes tulajdonában álló melléképület tetőszerkezetének állagát. Ezen eljárása önmagában birtoksejrelmet valósít meg, hiszen a tetőszerkezet esetleges cseréje, kijavítása, vagy a tetőszerkezet kiálló részeinek eltávolítása kizárólag a felperes jogosultsága. A másodfokú bíróság azonban szembe helyezkedett a járásbírósa megállapításával és kifejtette, hogy a két kiálló fém-darab levágása nyilvánvalóan jogszerűtlen, ugyanakkor nem minden jogellenes magatartás valósít meg birtokháborítást, jelen esetben szabálysértés tár-

gyát képezheti a cselekmény, vagy a felperesi oldal kártérítést érvényesíthetett volna. A II. rendű alperes az egyszeri cselekményével a felperest nem fosztotta meg a birtokától és a birtoklásban nem is háborította, cselekménye nem valósítja meg a tilos önhatalom törvényi tényállását. A röviden felvázolt birtokháborítás és rongálás határvonalán álló cselekménnyel kapcsolatban azt is el kell mondani, hogy már az elsőfokú ítélet meghozatala előtt a járásbírósa a szabálysértési hatóság feljelentése alapján a fém tartószerkezet levágása miatt – egybecsengően a másodfokú bíróság által kifejtettekkel – a szabálysértési felelősséget megállapította és intézkedést alkalmazott az elkövetővel (II. rendű alperes) szemben.

Tilos önhatalom nemcsak a birtoktól történő jogtalan megfosztással, hanem a birtoklásban történő jogtalan zavarással is megvalósulhat. A csendháborítás szabálysértési tényállása rivalizál a zajjal megvalósuló birtoksértésekkel, azonban kifejezett különbség az, hogy a csendháborítás elkövetői csak természetes személyek lehetnek, míg a zajjal történő birtokháborítást okozhatják állatok, gépek, műszaki berendezések is. A védelem köre itt már túlnyúlik a saját birtokon, míg a magánlakásértésnél a rongálásnál a saját birtokba történő jogtalan behatás valósul meg, a csendháborításnál és a jogtalan zavarással megvalósuló birtoksértéseknél a kötelezés helye – a birtoksértő magatartástól való tartózkodás helyszíne – tipikusan a szomszédos magáningatlan, vagy akár közterület is lehet. Mind a szabálysértési tényállás, mind az ilyen irányú birtoksértésektől eltiltó vagy bizonyos magatartásokat korlátozó kötelezések a saját birtokon belüli nyugodt birtoklást kívánják védeni. Ilyennek minősül, amikor a jegyző a szomszédokra tekintettel az élőzene szolgáltatást korlátozza vagy megtiltja, illetve egy vendéglátó egység teraszhelyiségének használatát korlátozza. Egy szórakozó hely bejárata előtti közterületen az érkező, illetve távozó – esetenként ittas, vagy épp csak ott cigarettázó – vendégek hangoskodása miatt a kötelezés arra is vonatkozhat, hogy a szórakozóhely üzemeltetője tegye meg a hatékony intézkedéseket arra vonatkozóan, hogy a vendégek olyan helyen dohányozzanak, ahol a késő éjszakai hangos beszélgetésük nem valósít meg birtokháborítást. Intézkedhet arról is, hogy az érkezők mielőbb bejussanak a szórakozó helyre, és ha távozás mellett döntenek, akkor el is hagyják a helyszínt (pl. a beléptető embereknek, biztonsági őröknek adott utasításokkal a rendfenntartásra vonatkozóan).

A közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet (a továbbiakban: KRESZ) 41. § (2) bekezdés c) pontja alapján tilos várakozni: ahol a jármű az útmenti ingatlanra való behajtást vagy az onnan történő kihajtást – az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájárulása nélkül – akadályozza. A Szabs.tv. 224. § (1) bekezdésében foglalt közúti közlekedési szabályok kisebb fokú megsértése szabálysértési tényállás arról rendelkezik, hogy aki a KRESZ-ben meghatározott közúti közlekedés szabályait megszegi, ha a Szabs.tv. 217-222. §-ai szerinti szabálysértés nem valósul meg, szabálysértést követ el. E kerettényállás tehát az összes olyan KRESZ szabályszegést büntetni rendeli, mely sui generis (pl. ittas vezetés, engedély nélküli vezetés) szabálysértési tényállással nem rendelkezik. Számos szomszédjogi konfliktus adódik abból, hogy az ingatlanok előtti

⁴² BH2004.132. A terhelt telkére átnyúló garázs önkényes és jelentős kárt okozó elbontása a birtokháborítás miatt folyamatban levő polgári per tárgya alatt rongálást valósít meg, és nem tekinthető „jogos önhatalomnak”.

⁴³ BH2012.1. Nem jogos védelem címén, hanem – mert a cselekmény nem jogellenes – bűncselekmény hiányában van helye a terhelt felmentésének, ha a sértettel szemben az elvesztett birtoka visszaszerzése érdekében – mert hatósági úton gyors és hatékony birtokvédelmet nem remélhet – önhatalommal lép fel, s ezzel a birtoksejrellemmel arányos erőszakos magatartásával a birtoka visszaszerzését követően nyomban felhagy.

szükség, a közúton, vagy útnak nem minősülő közterületen igénybe vehető parkolási lehetőségeket az emberek miként használják. Az 1970-es, 1980-as években épült társasházak és a hozzájuk tartozó garázsok, belső udvarban igénybe vehető kocsibeállók jóval kevesebb gépjárműszám figyelembevételével készültek, mint ahány gépkocsi elhelyezéséről kellene gondoskodni most 40-50 évvel később. Rendre érkeznek az önkormányzatokhoz olyan kérések, hogy a szűk utcákban lévő felfestetlen parkolóhelyek számát korlátozzák az ingatlanok kapubeállóival szemben csíkozott felfestéssel annak érdekében, hogy a parkoló autók ne akadályozhassák az ingatlanokról történő ki- és beállást. E problémák birtokvédelmi eljárással történő megoldása azért lehetetlen, mert mind a jegyző, mind a bíróság a birtoksértőt tudja eltiltani a kocsival történő beállítás akadályozásától, az akadályozó személye a sérelmet szenvedő részére ismeretlen, általános eltiltás nem lehetséges, így ha ki is derül ki volt az akadályozó, következő nap már másik autó áll ott kihasználva a szabad parkolási lehetőséget. Éppen ez a jelentősége a KRESZ 41. § (2) bekezdés c) pontját is büntető szabálysértési tényállásnak, mely a rendőrhatalom hatáskörébe tartozik, így akár a gépjárművezető távollétében is szabhatnak ki helyszíni bírságot,⁴⁴ mely során a csekkel objektív felelősség alapján a rendszám által megállapított üzembentartó részére küldik ki. Az objektív felelősség megdöntésére természetesen van lehetőség. Feljelentés alapján pedig meghallgatás nélküli, vagy meghallgatásos eljárásban szabható ki pénzbírság az akadályozó terhére.

Ettől függetlenül birtokvédelmi eljárásban és birtokháborítás megszüntetése iránti perben is született olyan döntés, mely a birtoksértő parkolást megvalósító szomszédot kötelezte arra, hogy tartózkodjon az olyan parkolástól, mely a szomszédját a békés birtoklásában zavarja.

7. Birtokvédelem közterületekre vonatkozó speciális helyi szabályozás esetén

Mind a közterület fogalmi meghatározása, mind pedig a használatával összefüggő birtokvédelmi helyzetek vizsgálata során megállapítottuk, hogy a közterületek használatára vonatkozó törvényi szabályozás keret jellegű, melyet alacsonyabb szintű jogszabályok töltenek ki tartalommal. Abból adódóan, hogy a közterület rendeltetése igen sokféle lehet, az egyes rendeltetésekre való használat feltételeit, részletes szabályait meghatározó – többnyire önkormányzati rendeletekben megtestesülő – normák rendkívül szerteágazóak. Nincs tehát lehetőség arra, hogy valamennyi – a keretszabályozást kitöltő – rendeletet e tanulmány keretein belül áttekinthessünk, ezért elsősorban a szabályozás szerkezetét vizsgáljuk, és egy jogeseten keresztül mutatjuk be, hogy a bíróság hogyan vette figyelembe a speciális helyi szabályozást a birtokvédelmi ügyben hozott döntése során.

A szabályozás szerkezetének vizsgálata körében tekintsük át a közterületnek, mint a telkek térbeli kapcsolatának, meg-

közelítésének, valamint a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.) biztosítása⁴⁵ szolgáló rendeltetését.

Az Étv.-nek a közterületek használatára vonatkozó alapvető szabályozása szerint a közterületet – és ezáltal a közúti és gyalogos közlekedést biztosító utat és járdát – rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. Ugyanakkor a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.) – annak rögzítése mellett, hogy a közúti közlekedésben mindenkinek joga van részt venni – előírja, hogy aki abban részt vesz, köteles a közúti forgalomra, valamint a közútnak és környezetének a védelmére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket megtartani.⁴⁶ Felhatalmazza a törvény a Kormányt a közúti közlekedés részletes szabályainak megalkotására, valamint a helyi önkormányzatok képviselő testületét – az általuk kezelt közutak vonatkozásában – a helyi sajátosságoknak megfelelő további szabályok rendeletben történő megállapítására. A felhatalmazás alapján a Magyarország területén lévő közutakon és közforgalom elől el nem zárt magánutakon folyó közlekedés szabályait a KRESZ határozza meg, míg az egyes települések az általuk kezelt közutak használatára vonatkozásában további szabályokat írhatnak elő önkormányzati rendelet formájában.

Amennyiben tehát egy közterületnek a közúti és gyalogos közlekedéssel összefüggő használatát vizsgáljuk, a jogszerű és rendeltetésszerű használat megállapításához valamennyi jogszabály figyelembevétele szükséges.

Az alábbi jogeset kapcsán betekintést nyerhetünk egy olyan birtokvédelmi ügybe, melyben a bírói döntést jelentős mértékben meghatározta a településnek az egyes közterületekre vonatkozó speciális szabályozása. A tényállás szerint az önkormányzat (felperes) a tulajdonában álló ingatlanon – amely több lakóingatlan által közrefogott tér – zöldség és gyümölcspiacot üzemeltet, amely miatt van néhány, a piac területével közvetlenül szomszédos ingatlan, melynek közvetlen közúti csatlakozása nincs, a közutat csak a piac területén keresztül lehet megközelíteni. A piaccal szomszédos ingatlan tulajdonosa (alperes) a birtokba kerülésétől kezdődően használta áthajtásra és parkolásra a háza előtti területet, oly módon, hogy ennek során mind a piac területének egy részét, mind az ingatlan és a piac területe közötti járdát igénybe vette. Több esetben a piac területén parkolt, az ingatlanára történő ki és beállítás esetén a bérelt árusító helyről a zöldségeket elpakoltatta, és ezáltal a piac működésében zavart okozott. Az önkormányzat az érintett ingatlan előtt felfestést helyezett el, majd a piac területére való behajtást gátló kordonokat állított fel, amelyhez az alperesnek kulcsot nem biztosított.

Az ügyben a bíróság azt vizsgálta, hogy az alperesnek van-e jogosultsága a felperes által üzemeltetett piac területének használatára, vagy az azon való áthajtásra. A bíróság ennek során megállapította, hogy a piac területe közterület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat. Megállapította ugyanakkor azt is, hogy a felperes a közterületek használatát rendeletben szabályozta, és külön rendeletet alkotott az önkormányzati piacok működéséről is. Az önkormányzati rendeletek a közterületek, és azon belül a piac használatára

⁴⁴ Szabs.tv. 100. § (1) bekezdés.

⁴⁵ Étv. 54. § (4) bekezdés a) és b) pont.

⁴⁶ Kkt. 5. § (1) bekezdés a) pont.

további szabályokat írtak elő, amelyek alapján a piacot, mint közterületet bárki csak a rendeletben meghatározott célból (piaci árusítás) használhatja rendeltetésszerűen. A bíróság az önkormányzati rendeleteket figyelembe véve megállapította, hogy az alperes a közterületet nem rendeltetésszerűen használja akkor, amikor a saját ingatlanára történő behajtás, valamint parkolás céljából veszi azt igénybe, így nincs jogosultsága a piac területének ilyen célú használatára, így birtokvédelemre sem volt jogosult a felperes által alkalmazott fizikai akadály létesítése miatt.

8. A birtokvédelem specialitása a más használatában álló közterület vonatkozásában

A közterület és a birtokvédelem kapcsolatának elemzése során megállapítottuk tehát, hogy a közterület, mint közös birtok funkcionál, a közterületet használó személy jogosult lehet birtokvédelemre más személlyel szemben, aki a közterületet szintén használja. A szabálysértésekkel kapcsolatos kérdéskör néhány specialitásának bemutatása során említésre került a KRESZ 41. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt szabály, mely elsődlegesen abban a vonatkozásban értelmezhető, hogy a közterület más használója nem akadályozhatja, hogy az ingatlan tulajdonosa a saját kapubeállóját a ki- és beállításra rendeltetésszerűen használja. Konkrétan ne álljon más személy gépjárművével a tulajdonosok kapubeállója, garázsajtója elé, ahonnan ők a gépkocsijukkal ki vagy be szeretnének hajtani.

Az alábbiakban ismertetésre kerülő jogesetben azonban a birtokvédelmet kérőnek a szemben lakó szomszéd kapubeállójának, mint közterületnek a speciális használatára vonatkozó igénye merült fel, melyben a bíróság számára birtokvédelmet biztosított. Az ügy különlegessége abban áll, hogy a közterület „közös birtokosai” közül az ingatlanok megközelítésére szolgáló kapubeállóknak, mint közterületnek a birtoklására és használatára annak az ingatlantulajdonosnak van a legerősebb joga, akinek az ingatlanát az útsatlakozás a közúthoz kapcsolja, az ismertetésre kerülő ügyben a birtokháborítást mégis az valósította meg, hogy az ingatlan tulajdonosa a saját kapubeállóját használta parkolásra.

A felperes magánszemély mezőgazdasági őstermelő, akinek tulajdonában több mezőgazdasági munkagép, köztük traktor és kombajn is volt. A felperes és gyermeke a munkagépekkel a fenti ingatlanról – a mezőgazdasági művelési idény egyes fázisaihoz igazodó gyakorisággal – ki- és behajtanak az utcára, hogy azon keresztül közelítsék meg a mezőgazdasági területeket. Az alperes – felperes szemben lakó szomszédja – 2016 nyarától kezdődően több alkalommal is várakozott az ingatlanát és a közutat összekötő útsatlakozáson (kapubejárón) az általa használt személygépkocsival. Ezzel a magatartásával több alkalommal is akadályozta a felperes munkagépekkel történő ki- és behajtását a saját ingatlanára, mivel annak során a gépek egyes részeinek (a kombajn vágóasztalának széle, a hátulján lévő zúzó rész és kioldócső, a vetőgép széle) kanyarodási íve az alperesi útsatlakozás (kapubejáró) fölött halad el, így abban az esetben, ha az alperes a személygépkocsival ott várakozott, a gépekkel való ki- és beállítás nem volt megvalósítható. Míg a fenti időpontot megelőzően az alperes a

felperes kérésekor minden esetben elállt a gépkocsival, ha arra szükség volt, a szomszédi viszony megromlásával a birtokvédelmi helyzet valóssá vált. A pert megelőző jegyzői eljárás során a birtokvédelmi kérelem hatáskör hiányában elutasításra került a több éve kialakult birtoksértő állapotra tekintettel.

Felperes a járásbíróságtól kereseti kérelmében azt kérte, hogy a számára releváns mezőgazdasági idényben (március 1-jétől december 1-jéig) 08 óra és 11 óra, valamint 18 óra és 23 óra között tiltsa el az alperest a birtoksértő magatartás folytatásától. Az alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a vita rendezhető lenne, ha a felperes leszerelt vágóasztallal közlekedne, és vitatta a kapubejáró közterületi jellegét. A tény azonban, hogy időszakonként a kapubeállóban várakozik nem vitatta.

A bíróság elsősorban azt vizsgálta, hogy az alperesi kapubejáró a közút részét képezi-e, illetőleg közterületnek minősül-e. A KRESZ és Kkt. fogalmi meghatározásait⁴⁷ alapul véve arra a következtetésre jutott, hogy kapubejárónak azon része, amely jelen ügyben az út járható felületéhez tartozó – az útpadkával együtt – 5 méter szélességű sávban volt található, útnak minősül. Vizsgálta a kapubejáró (útsatlakozás) fogalmát is, mely a Kkt. 47. § 14. pontja szerint az útnak, járműforgalmat szolgáló létesítmény (pl. üzemenyagöltő állomás) területének vagy a járműnek közút melletti ingatlanról közútra való ráhajtását szolgáló területnek a közúthoz csatlakozása. E tanulmány 4. fejezetében kifejtett fogalmi meghatározások és az érintett településnek a közterületek használatára vonatkozó önkormányzati rendelete szabályainak figyelembe vételével azt is megállapította a bíróság, hogy a perbeli kapubejárót, mint közterületet – rendeltetésének megfelelően – bárki szabadon használhatja. Ebből következően mind az alperesnek, mind pedig a felperesnek joga van – nyilvánvalóan más-más módon – a perbeli kapubejáró használatához.

A bíróságnak ezt követően arra kellett választ adnia, hogy az alperes azon magatartása, hogy a közterületnek minősülő saját kapuja előtti kapubejárón várakozik, tilos önhatalomnak minősül-e, mely során azt is vizsgálta, hogy az útsatlakozás (kapubejáró) rendeltetészerű használata hogyan valósul meg. A jogszabályi rendelkezések alapján megállapította, hogy az útsatlakozás (kapubejáró) célja a járművek közút melletti ingatlanról közútra való ráhajtásának biztosítása, így annak rendeltetészerű használata azáltal valósul meg, hogy azon keresztül a járművek az ingatlanról a közútra, vagy a közútról az ingatlanra ráhajtanak. Ebből következően rendeltetészerű használatnak minősül az útsatlakozáson (kapubejárón) való áthaladás, illetőleg – az ingatlanhoz tartozó kapu kinyitása és bezárása, és ezáltal az útsatlakozáson való áthaladás céljából – az azon történő megállás.⁴⁸ Nem minősül azonban rendeltetészerű használatnak az útsatlakozáson (kapubejárón) való várakozás.⁴⁹

Birtokvédelmi szempontból nyilvánvalóan nincs döntési helyzet akkor, ha a kapubejáró nem rendeltetészerű használata mást semmiben nem akadályoz, és ezért nincs birtok-

⁴⁷ KRESZ 1. számú függelék I. pont, a), c), g) pont, valamint a Kkt. 47. § 7., 12-13. pontjai.

⁴⁸ KRESZ 1. számú függelék III. d) pont.

⁴⁹ KRESZ 1. számú függelék III. e) pont.

háborítás megszüntetésére irányuló kereset. Az előzőekben kifejtett nem rendeltetésszerű használat önmagában nem válósít meg olyan jogszabálysértést, mely szankciót vonna maga után, az ingatlan tulajdonosok országsszerte használják parkolásra a saját – közterületnek minősülő – kapubejáróikat.

Jelen esetben az alperes tilos önhatalomnak minősülő birtoksértő magatartása abban merült ki, hogy a kapubejáróban történő parkolással, mint annak nem rendeltetésszerű használatával a perben megjelölt időpontot követően több esetben szándékosan megghiúsította a felperesnek a saját ingatlanára történő ki- vagy behajtást. A bíróság a BH2002.179. eseti döntésben foglaltakat is figyelembe véve mérlegelte – figyelembe véve az alperes érdekeit is – hogy szükséges-e az alperes teljes körű eltiltása a zavaró magatartástól, vagy elegendő annak korlátozása. Ez alapján a bíróság a birtoksértő magatartást megállapította, és a kereseti kérelemben foglalt időszakokban az alperes saját kapubeállóján történő parkolását korlátozta.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében okszerűen állapította meg a tényállást, azt a másodfokú bíróság teljes mértékben megalapozottnak találta, ennek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 254. § (3) bekezdése alapján, mint érdemben helyes ítéletet indokai alapján helyben hagyta. Kiemelte, hogy jelen ügyben egyértelműen megállapítható, hogy az alperes megszegte a KRESZ 41. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltakat. Ezen szabályok nemcsak személygépjárművekre, hanem a közúti forgalomban közlekedő bármely más gépjárműre is vonatkoznak. Kifejtette továbbá, hogy maga az alperes sem tudott olyan jogszabályhelyet megjelölni, ami alapján a felperesnek a vágóasztalt le kellene szerelnie a kombájnról a közúton történő közlekedés során, ahogyan azt sem sikerült igazolnia, hogy a perbeli útszatelakozást (kapubejáró) mire alapítottan tekinti magánterületnek. A másodfokú bíróság szerint így önmagában a birtokháborítás ténye már abból megállapítható, ha az alperes valamely közterületet magánterületnek tekint, és ezt oly módon használja, hogy ezáltal más ingatlan tulajdonost a saját ingatlanának használatában szükségtelenül zavar.

9. Arányosság kérdése az eltiltás során

A közterület fogalmának vizsgálata során láthattuk, hogy a birtokvédelmi esetekben alkalmazott fogalmak (Étv., Kftv.) a közterület rendeltetésének megfelelő használatát teszik lehetővé bárki számára.

A közterületekkel összefüggő birtokvédelmi esetekben az adott közterület rendeltetésének megállapítása az alacsonyabb szintű jogszabályok által előírt, további részletszabályok vizsgálatával és alkalmazásával lehetséges, míg annak megállapítása, hogy valaki a megállapított rendeltetésének megfelelően használja-e az adott közterületet, az eset összes körülményének vizsgálatával és mérlegelésével dönthető el.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) bevezető rendelkezései⁵⁰ a rendeltetésszerű jogy-

gyakorlás követelményét is tartalmazták, amely előírta a személyek számára az őket megillető jogok társadalmi rendeltetésüknek megfelelő gyakorlását. A hatályos Ptk. a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét már nem tartalmazza, melynek oka – a törvény indokolása szerint – hogy a jóhiszeműség és a tisztesség alapelveinek, valamint az adott helyzetben általában elvárható magatartásnak a törvényi szabályozása is biztosítja a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményének érvényesülését. Az alapelv – amely a fentiek alapján áttételesen a Ptk. hatálya alatt is alkalmazandó – a személyeket megillető jogok szabad gyakorlásának a határait jelöli ki, amikor kimondja, hogy e jogokat csak a társadalmi rendeltetésüknek megfelelően lehet gyakorolni.

Az arányosság kérdése a bírói mérlegelés során alkalmazandó speciális elv, mely az előző fejezetben ismertetett ügyben is felmerült abban a vonatkozásban, hogy szükséges-e a birtoksértőnek minősülő tevékenységtől történő teljes eltiltás, vagy elegendő a zavaró magatartás korlátozása. Az arányosság figyelembe vétele minden esetben azt is jelenti, hogy a birtoksértést megvalósító fél érdekeit is figyelembe veszi a bíróság, és a szükségtelen zavarás mértékét el nem érő határra csökkenti a zavaró magatartást. Mint ahogy előző példánkban is időbeli korlátozást alkalmazott a bíróság, ehhez hasonlóan egy jegyzői döntésben a szórakozó helyen történő élőzene szolgáltatás naponta 21 órai időpont után történő megtiltásával és az egyéb zenezolgáltatás dB határértékének meghatározásával hozta meg arányos döntését a hatáskör gyakorlója, mellyel a szórakozó helyet üzemeltető vállalkozói érdekeit és a szomszédok nyugodt pihenéshez való érdekeit vette figyelembe.

A Ptk. 5:25. §-a jogként és kötelezettségként is megállapítja a szomszédos telek kártalanítás ellenében történő igénybevitelét, ha az építkezéshez, bontáshoz, átalakításhoz, karbantartáshoz szükséges.⁵¹ Egy ezzel kapcsolatban felmerülő birtokvitában hozott döntéssel a járásbíróság példaértékűen alkalmazta az arányosság elvét annak érdekében, hogy a szomszédos telket csak a szükséges mértékben vehesse igénybe birtokvédelemért folyamodó felperes.

Az arányosságot megszabó ítéleti rendelkezés így szólt: „A felperes munkásai 6 (hat) napon át a melléképület hátsó határoló fala mentén 6 méter hosszán és 2 méter mélyen jogosultak az I.r. alperes ingatlanát használatba venni.” A bíróság arról is rendelkezett – tekintettel az elmergesedett szomszédi viszonyra – hogy a felperes a szükséges munkák végzése során az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlant akként veheti igénybe, hogy a melléképület hátsó falát a meghatározott ingatlanok az utca felőli bejáratán át jogosult a felperes által megbízott két munkás megközelíteni.

A közterületekkel összefüggő birtokvédelmi esetekben a rendeltetésszerű joggyakorlás általános követelményét az adott közterület rendeltetésének figyelembevételével kell alkalmazni. Így is előfordulnak azonban olyan esetek, amikor a jogvitában érintett mindkét fél lényegében a rendeltetés-

⁵¹ Ptk. „5: 25. § (1) Ha közérdekű munkálatok elvégzése, állatok befogása, az áthajló ágak gyümölcsének összegyűjtése, az ágak és gyökerek eltávolítása céljából vagy más fontos okból szükséges, a tulajdonos kártalanítás ellenében köteles a földjére való belépést megengedni. (2) A tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, ha ez a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.”

⁵⁰ régi Ptk. 2. § (2) bekezdés.

nek megfelelően használja az adott közterületet, mégis zavarják egymást a birtoklásban. Ezekben az esetekben is további elvként az arányosság alkalmazható, ezzel oldhatjuk fel a jogvitát, mégpedig a felek közötti érdekegyensúly megteremtésével.

A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében rámutatott arra, hogy a birtokvédelemben teljes eltiltás alkalmazása aránytalan sérelmet jelenthet a birtoksértést megvalósító fél számára, és az érdekegyensúly helyes megteremtésével érhető el a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése.⁵² Míg az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ital nagykereskedésben az áruk mozgásával okozott zaj- és rezgésterhelési határérték átlépése miatt az ingatlanán az italkereskedelmet 15 napon belül szüntesse meg, a másodfokú bíróság csak – a munkanaponként 6-9 óra közötti időszakot kivéve – az áruk mozgásától tiltotta el az alperest. A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a vállalkozás megszüntetésével az alperest méltánytalan érdeksérelem érné, hiszen a megélhetését biztosító kereskedelmi tevékenysége szűnne meg. A Legfelsőbb Bíróság megerősítette, hogy a birtokvédelem módját a szembenálló érdekek összevetésének eredménye szabja meg: az érdekegyensúly helyes megteremtésével érhető el a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése, amelyet már a szomszéd túrni tartozik, és az ügyben benyújtott felülvizsgálati kérelmet alaptalannak találta.

Az eseti döntés ugyan zajhatással összefüggő birtokvédelmi ügyre vonatkozik, azonban az minden olyan esetre iránymutatást ad, ahol mindkét fél oldalán védendő érdekek, alapjogok jelennek meg, és abszolút módon nem állapítható meg az, hogy az egyik fél olyan birtokháborítást követ el, amely alapján az adott tevékenység teljes megtiltása, megszüntetése indokolt.

Azokban az esetekben, amikor mindkét fél lényegében a rendeltetésének megfelelően használja az adott közterületet, az ezzel kapcsolatban felmerülő jogviták is az arányosság elvének alkalmazásával oldhatók fel. Ez oly módon történhet, hogy a zavarás szükségtelen mértékét kell meghatározni, és megszüntetni, melynek során elegendő lehet valamely tevékenység mennyiségi, térbeli vagy időbeli korlátozása, amely alapján az érdekegyensúly megvalósul, és egyik felet sem éri méltánytalan hátrány.

10. Összegzés

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárás szabályait a 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet lényegében 26 szakaszban szabályozza azzal, hogy az adatkezelésre vonatkozó szabályok és a végrehajtásra vonatkozó szabályok tekintetében az Ákr. szabályaira mutat.

A birtok és birtokvédelem szabályait a Ptk.-ban mindössze nyolc szakasz öleli fel, és további négy szabályozza a jogalap nélküli birtoklás jogintézményét. A legtöbbször szom-

szédok között kialakult birtokvitákban a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény néhány szakasza jelent még jogszabályi háttérrel. E jogterületen dolgozó szakemberek nincsenek könnyű helyzetben abból a szempontból, hogy bármely birtokvédelmi probléma előfordulása során könnyedén elővehessék a megfelelő és odaillő szabályokat és eldönthessék, hogy a birtokvédelemért folyamodó, vagy peres felek közül melyiknek van igaza. Említettük ugyan, hogy az emberi természet egyik alapvető eleme a vita, a birtokvédelmi ügyeket sokszor nehezíti az, hogy gyakran találkozhatunk végletekig elmérgesedett emberi kapcsolatokkal, gyűlölködéssel, mely szinte lehetetlenné teszi az ügyek egyezséggel történő lezárását, vagy mediáció felé való terelését.

Jelentős segítséget nyújthat azonban a bírói gyakorlat ismerete, mely évtizedek alatt számos elvet kristályosított ki, megannyi álláspontot fogalmazott meg a végeláthatatlan títusban előforduló birtokvédelmi ügyekben. A polgári jogi ügyek terén leginkább a birtokháborítás megszüntetése iránt indított perekről jelenthető ki, hogy két egyforma ügy nem létezik, az élet mindig produkál speciális ügyeket.

A tanulmány megírására egyrészt az motivált minket, hogy olyan speciális birtokvédelmi ügyek is publikálásra kerüljenek, melyek nem találhatók meg a Bírósági Határozatok között, és segítséget, iránymutatást adhatnak akár a közigazgatásban dolgozó szakembereknek, akár polgári bírónak. Másrészt különleges aspektusból vizsgálva, a tulajdonjogtól elkülönülő birtoklási helyzetekre szűkítve vizsgáltuk és ismertettük a megvalósuló birtoksérelem folytán indult eljárásokban hozott döntéseket, mellyel együtt röviden a téma alapvetéseit is felvzoltuk. Az elméleti összefoglalás döbentett csak rá minket, hogy milyen színes a tulajdontól elváló birtokjogi helyzetek palettája, hiszen – bár a felsorolásban a teljesség miatt megemlítettük – a szerződés alapján átengedett birtokkal (zálogjoggal, haszonélvezeti joggal), vagy a telki szolgálommal kapcsolatban felmerült birtokvédelmi ügyek részletes ismertetésével egyáltalán nem foglalkoztunk.

Ki szeretnénk emelni, hogy a birtokvédelmi ügyek minden esetben egyedi mérlegelést kívánnak, a jegyző előtt az eredeti állapot és a megváltoztatott (birtoksértő) állapot feltárásával, kizárólag a tényhelyzet alapján a jogosultságok vizsgálata nélkül meghozandó döntés érdekében. A bírósági döntéseknél pedig – mint ahogy meg is fogalmaztuk – a birtokláshoz való jogok ütköztetése kerül mérlegre, és olyan döntést kell hozni a birtokháborítás megszüntetése érdekében, hogy az arányosság elvét is figyelembe véve az ítélet ne okozzon aránytalan sérelmet egyik félnek se.

Célunk volt az, hogy kihangsúlyozzuk, hogy a közterület, mint közös birtok is kerülhet viták középpontjába, mellyel kapcsolatban a kialakult használat – az azonos közterület egy időben használók között kialakult normarend – mint jogszokás, akár a birtokvédelmi döntés alapja is lehet.

Végezetül elengedhetetlen annak említése, hogy nemcsak a példában említett kapubejáró nem rendeltetészerű használata okozhat speciális esetekben birtoksértést. A Ptk. 5:23. §-a szerint a tulajdonos a saját dolga használata – értve ezalatt a birtokosokat is, akik a dolgot használják – során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat,

⁵² BH2002.179. Vállalkozói tevékenységgel járó zajhatás elleni birtokvédelem módját a szembenálló érdekek összevetésének eredménye szabja meg; az érdekegyensúly helyes megteremtésével érhető el a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése.

különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná. Téves tehát az a tulajdonosi hivatkozás, hogy a saját dolgával azt tesz, amit akar, vagy a saját ingatlanán senki nem korlátozhatja, mert a szomszédok is csak egy mérlegelés során meghatározott határig kötelesek tűrni, és az e határon túl megvalósított cselekmény már átlép a szükségtelen zavarás kategóriájába, mely a birtoksértést megvalósítja és a birtokvédelmi igényt megalapozza.

Felhasznált irodalom

- LENKOVICS Barnabás (1999): *Magyar Polgári jog. A dologi jog vázlatja*. Budapest, Eötvös József. Könyvkiadó
- VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (2013): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Budapest, Complex Kiadó, ISBN 978 963 295 278 9

Jogsabályok jegyzéke

2016. évi CL törvény az általános közigazgatási rendtartásról
2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól
2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
2012. évi II. törvény a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről
1999. évi LXIII. törvény a közterület-felügyeletről
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről
1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
- 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról
- 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet a közúti közlekedés szabályairól