

# BIRTOKVÉDELEM PRO ÉS KONTRA

A Magyar Birtokvédelmi Szövetség tapasztalatai a birtokvédelem területén - különös tekintettel a felszámolói eljárásokban felmerülő kérdésekre



2017. november 17.

# Az előadás menete

- ▶ Bemutakozás - Magyar Birtokvédelmi Szövetség
- ▶ A birtokvédelem jogi háttere
- ▶ Alapfogalmak
- ▶ Néhány általános probléma
- ▶ A birtokvédelem hármas eszköztára, az egyes eszközökkel kapcsolatos tudnivalók
- ▶ Büntetőjogi vonatkozások
- ▶ A birtokvédelem és a felszámolási eljárás kapcsolódási pontjai

# Bemutakozás

- ▶ 7 éves közhasznú egyesület, alapszabályi cél: jogi ismeretterjesztés és tanácsadás
- ▶ Létrehozók, tagság összetétele
- ▶ Tevékenység: szakmai napok, konferenciák, work-shopok, írásos publikációk
- ▶ Küldetés: szakmai közösségformáló erő, joggyakorlat-egységesítés
- ▶ Együttműködési megállapodások más hivatásrendekkel
- ▶ Az idei év legkiemelkedőbb eredménye: **Kúria Birtokvédelmi Joggyakorlat-elemző Munkacsoportjának tagsága**

# A birtokvédelem jogi háttere

# A birtokvédelem jogszabályi háttere

Polgári jog és közigazgatási jog:

- ▶ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) V. Könyv 5:1. § - 5:12. §
- ▶ 17/2015. (II. 16.) Korm. rend. a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról
- ▶ 2004. évi CXL. (Ket.) törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (nem az egész Ket., csak a birtokvédelmi kormányrendeletben meghatározott szakaszai: adatvédelmi és végrehajtási szakaszok)
- ▶ (2018. január 1-jétől új eljárásjogi kódex lép hatályba: 2017. évi L. törvény az általános közigazgatási rendtartásról)
- ▶ 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról (Pp.)
- ▶ (2018. január 1-jétől új perrendtartási kódex lép hatályba: 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról)

# A birtokvédelem jogszabályi háttere

Amikor a jogos lépésből jogszerűtlen lesz!

Kapcsolódó jogszabályok:

- ▶ 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről
- ▶ 2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről

# Alapfogalmak

# Alapfogalmak

- ▶ **Tulajdon:** a tulajdonjog a legteljesebb dologi jog (részjogosítványai: rendelkezés, használat, hasznok szedése, birtoklás).
- ▶ **Birtok:** a birtok a dolog feletti tényleges hatalmat jelenti.
- ▶ Egyszerű kérdésfeltétellel: nálam van? Birtok. Enyém? Tulajdon.
- ▶ A tulajdonos általában szükségszerűen birtokos, de át is adhatja ingyenesen vagy visszterhesen ezen jogát másnak.
- ▶ Tulajdon jogkérdés, birtok ténykérdés.



# Néhány általános probléma

# Problémák

- ▶ Túl általános a Ptk. birtokvédelemről szóló szakasza, bizonyos zavarások esetén a birtokvédelmi eljárás helyett más közigazgatási eljárások vagy bírósági per lehet a megoldás.
- ▶ A rövid, hatékony, perkiváltó funkcióval rendelkező jegyzői eljárás az esetek nagy többségében ér véget elutasító/eljárást megszüntető határozattal: a jegyző nincs kellő információ birtokában mivel alapvetően hozott anyagból dolgozik (a kérelemhez csatolt bizonyítékokból), a feleken van a bizonyítási teher, hivatalból bizonyítás nincs!
- ▶ A bíróságon „folytatott” birtokvédelmi ügyek sokszor teljesen más irányt vesznek: kártérítési, személyiségi jog vagy más jogterületet érintenek. Sokszor előfordul érdekmúlás.

# Birtokvédelem a Ptk. szerint

## Ptk.

- ▶ **5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]**
- ▶ (1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).
- ▶ (2) A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.
- ▶ (3) Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben.
- ▶ (4) Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását.
- ▶ (5) A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.

# A birtokvédelem hármas eszköztára

Az egyes eszközökkel kapcsolatos tudnivalók

# A birtokvédelem eszköztára

- ▶ Jogos önhatalom (ha az időveszteség miatt a birtokvédelem meghiúsulna, arányos és jogos lépésnek kell lennie)
- ▶ Jegyzői (közigazgatási) eljárás (mely pusztán tényeket vizsgál, perhelyettesítő és későbbi perhez helyzetet konzerváló funkciója van, a jogsértéstől számított egy éven belül indítható meg)
- ▶ Birtokvédelmi per (jogkérdést vizsgál, a felek birtokláshoz való jogcímét méri össze). Bármikor, rögtön is igénybe vehető.
- ▶ Megjegyzés: a bírósági útnak nem kötelező előzménye a jegyzői eljárás, a két eljárás eltérő döntést is eredményez, mivel eltérő nézőpontból eltérő kérdéseket vizsgálnak

# Jogos önhatalom definíciója a Ptk. szerint

## Ptk.

- ▶ **5:6. § [Önhatalom]**
- ▶ (1) A tilos önhatalom ellen a birtokos - a birtok megvédéséhez szükséges mértékben - önhatalommal is felléphet.
- ▶ (2) Az elveszett birtok visszaszerzése érdekében önhatalommal akkor lehet fellépni, ha a más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó időveszteség a birtokvédelmet megghiúsítaná.

# Az eszköztár első elemével kapcsolatos probléma: a jogos önhatalom túllépése

- ▶ Jogos önhatalom: a birtokát védő személy az időveszteség kiküszöbölése érdekében jogos önhatalmat gyakorolhat.
- ▶ A túllépés aránytalan és jogszerűtlen védelmi cselekményeket jelent, ezek megalapozhatnak bűncselekményi vagy szabálysértési tényállásokat!
- ▶ A jogos önhatalom büntetőjogi „testvére” az új Btk.-ban szereplő jogos védelem definíciója tágabb lehetőséget ad a birtokosnak birtoka megvédésére mint a korábbi büntetőkódex.
- ▶ A túllépés könnyen átfordulhat elzárással is sújtható szabálysértési vagy akár büntetőjogi tényállásokba: magánlaksértés (rivalizál a birtokháborítással mert a jogszerű birtokos ellen irányuló cselekmény!, célszerűségi alapon kell eldönteni melyik eljárást veszik igénybe), önkényes beköltözés (üres lakásba!), garázdaság (kirívóan közösségellenes viselkedés).

# Jogos védelem definíciója az új Btk. szerint

- ▶ Büntetőjogi fogalom, az egyik büntethetőséget kizáró ok Btk.
- ▶ **21. §** Nem büntetendő annak a cselekménye, aki a saját, illetve a mások személye vagy javai elleni **jogtalan támadás megelőzése céljából** telepített, az élet kioltására nem alkalmas védelmi eszközzel a jogtalan támadónak sérelmet okoz, feltéve, hogy a védekező mindent megtett, ami az adott helyzetben elvárható annak érdekében, hogy az általa telepített védelmi eszköz ne okozzon sérelmet.
- ▶ **22. § (1)** Nem büntetendő az a cselekmény, amely a saját, illetve más vagy mások személye, javai vagy a közérdek ellen intézett, illetve ezeket közvetlenül fenyegető jogtalan támadás elhárításához szükséges.
- ▶ \*Megjegyzés: az új Btk. definíciója tágabb a régi Btk.-hoz képest



# A jogos önhatalom túllépésének büntetőjogi vonatkozásai

- ▶ A birtokháborítás gyakran alakul át (büntetőjogi következményekkel járó) támadássá: ilyenkor nincs menekülési kényszer, a támadás megalapozhat jogos védelmet.
- ▶ A jogos önhatalom gyakorlása során alkalmazható a büntetőjogban ismert „tetten ért elkövető visszatartása” jogintézmény is.
- ▶ A jogos önhatalom alkalmazásánál mindig kellő körültekintéssel kell eljárni, hogy ne forduljon át önbíráskodásba a cselekmény.
- ▶ Ha az önbíráskodás során a vagyon védelmében tett cselekmények a védelmen túl megtorló jelleget öltenek, akkor a védelmi szándékhoz képest a súlyosan aránytalan és jogszerűtlen lépések büntetőjogi felelősségre vonással járhatnak.

# A magánlaksértés problémái

## Az emberi méltóság és egyes alapvető jogok elleni bűncselekmények

- ▶ **221. § (1)** Aki más lakásába, egyéb helyiségébe vagy ezekhez tartozó bekerített helyre erőszakkal, fenyegetéssel vagy hivatalos eljárás színlelésével bemegy, illetve ott bent marad,
- ▶ avagy mást megakadályoz a jogszerű bejutásban. (Ez a tényállás)
  
- ▶ *Vétség miatt két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. (Alapeset)*
- ▶ Minősített esetek:
  - ▶ a) éjjel,
  - ▶ b) fegyveresen,
  - ▶ c) felfegyverkezve vagy
  - ▶ d) csoportosan (legalább 3 fő)
    - ▶ három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.
    - ▶ öt évig terjedő a még súlyosabb esetekben

# Önbíráskodás

## A vagyon elleni erőszakos bűncselekmények

- ▶ **368. § (1)** Aki abból a célból, hogy jogos vagy jogosnak vélt vagyoni igénynek érvényt szerezzen, mást erőszakkal vagy fenyegetéssel arra kényszerít, hogy valamit tegyen, ne tegyen vagy eltűnjön, (alapeseti tényállás)
- ▶ *Büntett miatt egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.*
- ▶ a) fegyveresen,
- ▶ b) felfegyverkezve,
- ▶ c) csoportosan,
- ▶ d) védekezésre képtelen személy sérelmére >minősített esetek > Büntetésük >
  - ▶ két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés,
- ▶ *A zsarolástól az különbözteti meg, hogy a vagyoni igény jogos vagy jogosnak vélt, a zsarolásnál pedig idegen vagyonban kárt akar okozni az elkövető.*

# Garázdaság

## A köznyugalom elleni bűncselekmények

- ▶ **339. § (1)** Aki olyan kihívóan közösséggelleges, erőszakos magatartást tanúsít, amely alkalmas arra, hogy másokban megbotránkozást vagy riadalmat keltsen, **ha súlyosabb bűncselekmény nem valósul meg**
  - ▶ *(Tehát már három éves büntetéssel fenyegetett cselekmény mellett sem állapítható meg!)*
- ▶ **Vétség miatt két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.** Ha
- ▶ a) csoportosan,
- ▶ b) a köznyugalmat súlyosan megzavarva,
- ▶ c) fegyveresen,
- ▶ d) felfegyverkezve vagy
- ▶ e) nyilvános rendezvényen (minősített esetek) > **büntetésük >három évig terjedő szabadságvesztés**

# Rongálás

## A vagyon elleni erőszakos bűncselekmények

- ▶ **371. § (1)** Aki idegen vagyontárgy megsemmisítésével vagy megrongálásával kárt okoz, (alapeseti tényállás)
  - ▶ *Csak szándékosan követhető el,*
    - ▶ *s a büntetés mértéke a károkozás mértékének növekedésével emelkedik: egy évtől öt évig*
  - ▶ *Minősített esetek :*
    - ▶ védett kulturális javak körébe tartozó tárgyat, műemléket, régészeti lelőhelyet vagy régészeti leletet,
    - ▶ *bb)* vallási tisztelet tárgyát vagy templomot, vallásgyakorlásra rendelt más helyet,
    - ▶ *bc)* temetési helyet, temetkezési emlékhelyet, illetve temetőben vagy temetkezési emlékhelyen a halott emlékére rendelt tárgyat
      - ▶ rongál meg, eggyel súlyosabban minősül

# Kényszerítés

## Az emberi szabadság elleni bűncselekmények

- ▶ **195. §** Aki mást erőszakkal vagy fenyegetéssel arra kényszerít, hogy valamit tegyen, ne tegyen vagy eltűnjön, és ezzel jelentős érdeksérelmet okoz, ha más bűncselekmény nem valósul meg,
  - ▶ *büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.*
  - ▶ *Az egyetlen olyan bűncselekmény, mely másik mellett nem valósul meg.*
  - ▶ *Minősített esete nincs.*

# Személyi szabadság megsértése

## Az emberi szabadság elleni bűncselekmények

- ▶ Aki mást személyi szabadságától megfoszt (Alapeset tényállása)
  - ▶ büntett miatt **három évig** terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.
  - ▶ *Minősített esetek: büntetése egytől öt évig terjedő szabadságvesztés*
- ▶ *a) tizennyolcadik életévét be nem töltött személy sérelmére,*
- ▶ *b) aljas indokból vagy célból,*
- ▶ *c) a sértett sanyargatásával,*
- ▶ *d) védekezésre képtelen személy sérelmére,*
- ▶ *e) fegyveresen,*
- ▶ *f) felfegyverkezve,*
- ▶ *g) jelentős érdeksérelmet okozva vagy*
- ▶ *h) hivatalos eljárás színlelésével*

# A birtokvédelmi eszköztár második eleme: jegyzői eljárás

- ▶ A jegyző magánjogi ügyben, közigazgatási hatósági eljárásban 15 napon belül dönt egy kötelező elemeket tartalmazó illetékköteles kérelem benyújtása alapján.
- ▶ A bizonyítási teher a feleken van, a jegyző értékeli azokat és dönt.
- ▶ Tényt, látszatot vizsgál: egy éven belüli-e a probléma, ki volt birtokban, ki nem, a birtokost érte-e birtokháborítás vagy birtokfosztás, mi volt az eredeti állapot és abban milyen zavarás történt vagy milyen birtokfosztás történt.
- ▶ 3 napon belül végrehajtandó döntése ellen a bíróságon van jogorvoslat, ahol a bíróság már a két szembenálló fél vitáját dönti el a benyújtott keresetlevél alapján (melyben azonban meg kell jelölni a hivatkozott jegyzői döntést, mint előzményt).



# A birtokvédelmi eszköztár harmadik eleme: a bírósági eljárás

- ▶ Felperes és alperes birtokvitájában a bíróság jogkérdések vizsgálatával dönt.
- ▶ Előfordulhat, hogy a korábbi jegyzői döntéssel ellentétes döntést hoz, hiszen nem a tényleges birtoklás alapján dönt, hanem jogkérdést vizsgál: a jogcímekeket hasonlítja össze, hogy kinek volt joga a birtokláshoz és kinek nem.
- ▶ Példa: jegyző előtt a jogcímét elvesztett bérlő birtokvédelmet kap a tulajdonos jogszerűtlen intézkedéseivel szemben, melyek azt célozzák, hogy eltávolítsa őt az ingatlanból, hiszen ott tényszerűen birtokos, jogszerűen szerződéssel került birtokba, az időközben megromlott jogviszonyt (kintlévőségek rendezését és ingatlanból való kiürítést) pedig nem lehet önhatalommal rendezni; bíróságon viszont (az egyéb követelések rendezése mellett) nyilvánvaló lesz, hogy a tulajdonos birtokláshoz való jogcíme erősebb.

# A birtokvédelem és a felszámolási eljárás kapcsolódási pontjai

# A felszámoló, mint speciális jogalany

- ▶ A felszámolási eljárás alanya mindig gazdálkodó szervezet, de ellenérdekű fél a birtokvédelmi eljárásokban természetes személy is lehet.
- ▶ Az adós törvényes képviselője felszámolási eljárásban a felszámoló. A gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot kizárólag a felszámoló tehet. **(Cstv. 34.§ (2) bek.)**
- ▶ A felszámoló jogosultságai a felszámolás kezdő napjával megnyílnak.
- ▶ Információhiány - intézkedési kényszer - bizonytalanság (tenni, vagy nem tenni).
- ▶ Az adós vezető tisztségviselőjének tájékoztatási, irat-, és vagyonátadási kötelezettsége. **(Cstv. 31.§ (1) bek.)**
- ▶ A felszámoló tevékenységét a bíróság felügyeli. A bíróság utasítást adhat a felszámoló részére és vele szemben szankciókat alkalmazhat.

# A felszámoló speciális birtokvédelmi lehetőségei és eszközei

- ▶ Törvényi felhatalmazás: Cstv. 31.§ (3) bek.
- ▶ A felszámoló az e törvény szerinti feladatainak teljesítése érdekében az adós helyiségeibe beléphet, bármely vagyontárgyat átvizsgálhatja. Az adós a lezárt helyiségét, vagyontárgyat (bútorát, egyéb ingóságát) a felszámoló felhívására köteles haladéktalanul felnyitni, a vagyontárgy meglétéről és hollétéről tájékoztatást adni.
- ▶ Birtokátvétel, leltár készítése, rendelkezési, használati és hasznosítási jog átvétele.
- ▶ A felszámoló fellépése és intézkedése zavaró lehet a tényleges birtokos számára. A zavarás jogellenessége azonban hiányzik.
- ▶ Törvényi védelem: Ptk.5:8.§ (2) bek.
  - ▶ A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

# Birtokvédelmi kérdések a felszámolási eljárásban I.

- ▶ Harmadik fél birtokon belül:
  - ▶ - jogcímmel (bérlő)
  - ▶ - jogcím nélkül (jogalap nélküli birtokos)
- ▶ Birtokláshoz való jogviszony megszüntetése:
  - ▶ - Ptk. (felmondás, elállás)
  - ▶ - Lakástv. (1993. évi LXXIII. tv.) - speciális feltételek és eljárási szabályok 25.§ (1) és (5) bek!
  - ▶ - Cstv. 47.§ (1) bek. - figyelemmel az (3) bek.-ben írt kivételekre
  - ▶ - szerződés, jognyilatkozat megtámadása: Ptk., Cstv. 40.§ (1) bek. (jogvesztő határidők!)

# Birtokvédelmi kérdések a felszámolási eljárásban II.

- ▶ Birtokba vétel:
  - ▶ Elhagyott birtok birtokba vétele
  - ▶ Birtokátruházás a birtokos részéről (önkéntes átadás-átvétel)
  - ▶ Jogos önhatalom igénybevételével
  - ▶ Birtokper (ingó kiadása, ingatlan birtokba adása iránt)
- ▶ Jegyzői birtokvédelem:
  - ▶ a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.
    - ▶ Birtokos kérheti
    - ▶ Egy éven belül (birtokháborítástól, vagy a birtoktól való megfosztástól számított)
- ▶ Birtokba vétel céljára nem használható a jegyzői út, csak azzal szemben, aki a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

# Birtokvédelmi kérdések a felszámolási eljárásban III.

## ▶ Felszámolóval szemben kezdeményezett eljárások:

- ▶ Jegyző előtt:
  - birtokvédelmi kérelem
    - ▶ - tilos önhatalom kérdése
    - ▶ - tűrésre kötelezettség vizsgálata
    - ▶ - birtokláshoz való jog nyilvánvaló hiánya
- ▶ Bíróság előtt:
  - rendes bíróság (birtokper)
    - ▶ - jogcím vizsgálata
    - ▶ - jogellenesség vizsgálata
  - ▶ - felszámoló bíróság
    - ▶ - Cstv. 51.§ (1) bek. kifogás

# Birtokvédelmi kérdések a felszámolási eljárásban IV.

- ▶ **Birtokvédelmi eljárásokban alkalmazott jogkövetkezmények:**
  - ▶ - birtoksértés tényének megállapítása
  - ▶ - eredeti birtokállapot helyreállítása
  - ▶ - birtoksértő magatartástól való eltiltás
  - ▶ - hasznok, károk, költségek kérdésében marasztalás
  
- ▶ **Felszámolóval szemben alkalmazható speciális jogkövetkezmény:**
  - ▶ - felszámoló intézkedésének megsemmisítése
  - ▶ - eredeti állapot helyreállítása
  - ▶ - új intézkedés megtételének elrendelése
  - ▶ - költségekben történő marasztalás



# Birtokvédelmi megoldások az üzleti világban

- ▶ Birtokvédelmi üzletággal rendelkező cégek jogesetei

# Köszönöm a figyelmet!

*Horváth Zoltán*



[elnok@mabiv.hu](mailto:elnok@mabiv.hu)

[www.birtokvedelem.com](http://www.birtokvedelem.com)

Facebook: Magyar Birtokvédelmi Szövetség