



TÁJÉKOZTATÓ BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁSHOZ

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda

Postai cím: 1276 Budapest, Pf. 1198
Ügyfélfogadási cím: 1014 Budapest Kapisztrán tér 1.
Telefonszám: +36-1-458-3075, +36-1-458-3087
E-mail: igazgatas@budavar.hu
KRID: IKERPMH

Ügyfélfogadás az Igazgatási Irodán:

hétfő: 14:00 – 17:00
szerda: 08:00 – 16:15 (ebédidő: 12:00-12:30)
péntek: 08:00 – 13:00

Felettes, felügyeleti szerv: Budapest Főváros Kormányhivatala

Cím: 1056 Budapest, Váci utca 62-64.
Postacím: 1364 Bp., Pf.: 234
Telefon: (1) 485-6905, (1) 235-1769
Fax: (1) 235-1707
E-mail: hatosag@bfkh.gov.hu
Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/budapest/szervezeti-egyseg/hatosagi-es-oktatasi-foosztaly>

Illetékesség: A birtokvédelmi kérelmet a birtoksértő magatartás megvalósulásának helye szerint illetékes jegyző bírálja el. A jegyző csak a tényhelyzet alapján dönthet, jogosultságot, birtokláshoz való jogcímítás kérelmet nem vizsgálhat.

Illeték: A birtokvédelmi eljárás illetékmentes eljárás.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:5. § (1) bekezdése alapján birtokvédelmi eljárás lefolytatását a birtokos akkor kezdeményezheti, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják. Azonban csak tilos önhatalommal megzavart birtokállapot visszaállítására irányulhat az eljárás. Birtokvédelmet csak az igényelhet, aki birtokos volt. A Ptk. 5:8.§ (1) bekezdése alapján abban az esetben lehet kérni a jegyzőtől birtokvédelmet, ha a birtokháborítás egy éven belül történt.

A birtokos közvetlenül a bíróságtól kérheti az eredeti állapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését, ha a birtokháborítás kezdetétől számított egy év eltelt, vagy ha a felek azt is vitatják, hogy kinek van jogalapja a birtokláshoz.

A birtokvédelmi eljárás megindítására irányuló kérelemnek az alábbi kötelező elemeket kell tartalmaznia:

- a birtokvédelmet kérő nevét, lakcímét vagy székhelyét, továbbá aláírását vagy elektronikus formában benyújtott kérelem esetén annak az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerinti hitelesítését,
- annak a félnek a nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét (ha ismert, akkor egyéb elérhetőségét), akivel szemben a birtokvédelmet kéri (továbbiakban: ellenérdekű fél)
- a birtokvédelmi eljárás megindításának alapjául szolgáló tényállás ismertetését, - ideértve a cselekmény leírását -,
- a birtokvitával érintett dolog megjelölését





- a jegyző illetékességét megalapozó tények megjelölését, a birtoksértő magatartás elkövetésének helyére történő utalást, adatokat,
- a birtoksértés időpontjára történő utalást, (folyamatosan fennálló birtoksértő állapot esetén a birtoksértés kezdő időpontja),
- a jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelmet.

1.) Természetes személy részéről, papír alapú benyújtás esetén, a birtokvédelmi kérelmen kérelmezőnek fel kell tüntetnie a nevét, a lakcímét, az aláírását és egyéb elérhetőségét. Továbbá fel kell tüntetnie annak a félnek a nevét, lakcímét vagy székhelyét (ha ismert, akkor egyéb elérhetőségét), akivel szemben a birtokvédelmet kéri.

2.) Jogi személy esetén a kérelmezőnek az elektronikus úton benyújtott kérelmen fel kell tüntetnie a nevét, a székhelyét, a képviselőre jogosult nevét és elérhetőségét.

3.) A képviselőre vonatkozó adatot akkor kell feltüntetni, ha a kérelmező ügyfél képviselő útján jár el. Képviselő eljárása esetén a meghatalmazás csatolása kötelező! Az ügyfél képviselője lehet a törvényes képviselő, az ügyfél vagy annak törvényes képviselője által teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban meghatalmazott cselekvőképes személy. Az eljárás során a fél és a képviselője együtt is eljárhat. Az írásbeli meghatalmazást közokiratba (közjegyzői okirat), vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Teljes bizonyító okirat például az, hogy a két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy az aláírását előttük sajátkezű aláírásnak ismerte el. Az ilyen okiraton a tanúk lakóhelyét (címét), nevét, aláírását is fel kell tüntetni. Az eredeti írásbeli meghatalmazást vagy annak hiteles másolatát a kérelemhez mellékelni kell.

Ha a beadványt a képviselő meghatalmazás nélkül nyújtja be, az a kérelem elutasítását vonhatja maga után.

4.) **A jegyző illetékességét megalapozó** ún. illetékességi okot meg kell jelölni pl. ingatlannal kapcsolatos birtokvita esetén **a birtoksértéssel érintett ingatlan fekvésének helye** (ezért szükséges az ingatlan pontos címének, helyrajzi számának megjelölése). Amennyiben a birtokvita nem ingatlannal kapcsolatos, a jegyző illetékességét a jogellenes magatartás elkövetésének helye alapozza meg.

5.) A jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelmet úgy kell megfogalmazni, hogy abból kiderüljön, milyen módon kívánja a kérelmező megszüntetni a birtoksértő állapotot (pl. biztosítson kulcsot a lakáshoz stb.), illetve mitől, milyen magatartástól kívánja a jövőre nézve eltüntetni a birtoksértőt.

Amennyiben a birtoksértéssel összefüggésben haszon, kár, költség keletkezett, amelyre vonatkozó megtérítési igénye van, úgy ennek megállapítása, viselése iránt kifejezett kérelmet lehet előterjeszteni, megjelölve és igazolva azok mértékét, kár esetén a felróhatóságot és az okozati összefüggést is.

A jegyző jogosult a hasznok, károk kérdésében is határozni, de ez nem jelent kötelezettséget számára. A felek azt is kérhetik, hogy ezen kérdésekben ne kerüljön sor döntéshozatalra.

Az eljárási költségek viselésével kapcsolatban a jegyző kötelezően dönt. A kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérőt, ellenkező esetben, ha birtoksértést megállapító vagy a kérelemnek részben helyt adó döntés születik, akkor a birtoksértőt kötelezi a költségek viselésére.

6.) **A kérelem benyújtása alapjául szolgáló tények között ismertetni kell alapvetően a kérelem előterjesztésekor fennálló, tényleges, sérelmezett birtokállapotot**, az eredeti birtokállapotot (milyen volt a birtokállapot, mielőtt a birtokháborítás bekövetkezett volna), a birtokállapot megváltoztatására vonatkozó körülményeket (pl. ki, mikor, hogyan sértette meg az eredeti birtokállapotot) illetve, hogy a kérelmező túrésai kötelezettsége fenn áll-e.





A jegyző főszabály szerint ténykérdést vizsgál, jogkérdésben nem dönthet, arra csak a bíróságnak van hatásköre. Erre figyelemmel a birtokosnak azt kell igazolnia, hogy birtokban volt és birtoklásában tilos önhatalommal zavarták meg.

A Ptk 5:8.§ (1) bekezdése alapján a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését (tehát a bíróságtól is). Az egy éven túli birtoksértések esetén a jegyző nem járhat el, ezek az ügyek kizárólag a bíróság hatáskörébe tartoznak. Folyamatos birtoksértés esetén a határidő tekintetében az elkövetés kezdő időpontja a mérvadó.

7.) A birtokvita eldöntéséhez szükséges tények tekintetében a birtokvédelmi eljárási szabályok értelmében **a jegyző nem folytat hivatalból bizonyítást. A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valóságnak fogadja el.** A kérelemben foglalt tények igazolására szolgáló **bizonyítéko(ka)t** a kérelmezőnek **kell** megjelölni és a kérelemhez **mellékelni** (pl. okirat, fénykép, vázrajz, stb.). Amennyiben a kérelemben foglaltak csak meghallgatás vagy szemle (pl. az ingatlan helyszíni megtekintése) útján bizonyíthatóak, úgy már a kérelemben indokolt indítványozni ezeket.

Tanúként az hallgatható meg, aki a birtokvédelmi eljárással összefüggésben tanúvallomást kíván tenni, és akitől bizonyítékként értékelhető vallomás várható. Tanú idézésére nincs lehetőség, ha vallomást kíván tenni, a hatóság előtti megjelenéséről a fél köteles gondoskodni vagy az írásbeli tanúvallomást a jegyzőhöz eljuttatni. Szakértő hivatalból történő kirendelésére nincs lehetőség jelen eljárásban, de szakértői vélemény bizonyítékként becsatolható.

A birtokvédelmi eljárásban az ügyfél szabadon választja meg a bizonyítási eszközöket. A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2005. (II.16.) számú Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 13.§ alapján a birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli. A jegyző a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza határozatát.

Amennyiben a kérelmező semmilyen bizonyítási indítványt nem tesz, a jegyző a kérelmet a rendelkezésére álló adatok alapján bírálja el.

A kérelemhez csatolni kell:

- a kérelemben foglalt tények igazolására szolgáló bizonyítékokat. A bizonyítékoknak igazolnia kell, hogy a kérelmező birtokos volt, továbbá, hogy birtokától megfosztották, illetőleg birtoklásában zavarták.
- képviselő (meghatalmazott) eljárása esetén szabályszerű meghatalmazást. Cég esetében a képviselőt ellátó személy aláírási címpéldány másolattal igazolja képviselői jogosultságát. Társasház esetében a közös képviselőt ellátó igazolja képviselői jogosultságát.
- amennyiben a birtoksértés ingatlant érint az érintett ingatlan tulajdoni lapjának, vagy bérleti szerződésének, vagy adásvételi szerződésének másolatát.
- Az írásban előterjesztett kérelmet, valamint a kérelem mellékleteit eggyel több példányban kell benyújtani, mint amennyi féllel szemben a birtokvédelmet kéri.

A birtokvédelmi eljárás ügyintézési határideje: 15 nap (tolmács igénybevétele esetén 30 nap).

A R. 8.§ (3) bekezdés b) alpontja alapján a kérelem ellenérdekű fél részére való megküldés (továbbiakban: megkeresés) kézbesítésétől az ellenérdekű fél nyilatkozatának megtételéig vagy az írásbeli nyilatkozatának Jegyzőhöz történő megérkezéséig terjedő **legfeljebb nyolc napos időtartam** az eljárási határidőbe nem számít bele. Ugyancsak nem számít bele a határidőbe a megkeresés hivatalos iratként postára adásának napjától annak kézbesítéséig vagy a megkeresés Jegyzőhöz történő visszaérkezéséig terjedő időtartam. Ha a határidő utolsó





napja olyan nap, amelyen a Polgármesteri Hivatalunknál a munka szünetel, a határidő a következő munkanapon jár le.

A R. 18. § (2) bekezdése alapján a birtokvédelmet kérő, valamint az ellenérdekű fél az eljárás bármely szakaszában az eljárás során keletkezett bármely iratba betekinthez – a határozattervezet, valamint a zártan kezelt adatokat tartalmazó irat kivételével. Az iratbetekintés során az eljárásban keletkezett iratról másolat készíthető vagy kérhető, melynek esetleges költsége eljárási költség.

A kérelem benyújtásának módja: a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (továbbiakban: Dáp. tv.) **19. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja és b) pontja alapján elektronikus ügyintézésre köteles az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, valamint az ügyfél jogi képviselője**, míg a magánszemélyeknek lehetőséget biztosít elektronikus irat benyújtására.

Természetes személy ügyfelek a kérelmet postai úton is benyújthatják a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Jegyzőjének – hatáskör gyakorlója - címezve (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., 1276 Bp., Pf.: 1198), vagy személyesen a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáiban ügyfélfogadási időben, előzetes időpont egyeztetést követően. Előzetes időpont egyeztetésre a 06-1/458-3081-as telefonszámon dr. Polacsek Zsuzsanna jogi referensnél vagy a <http://idopont.budavar.hu/> linken van lehetőség.

Az ügysző tartozó papír alapú és elektronikus nyomtatványaink a www.budavar.hu honlapon az Ügyintézés menüpont alatt érhetőek el.

Jogorvoslati lehetőség:

A Ptk 5:8 § (3) bekezdése alapján **a jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak nincs helye.** Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, **a határozat kézbesítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.**

A jogi képviselő nélkül eljáró félnek a határozat megváltoztatása céljából a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 246. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint, az **erre rendszeresített nyomtatványt, keresetlevelet** (*Keresetlevél a jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti perben*) **kell előterjeszteni** a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságnak címezve, **a határozatot hozó Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Jegyzőjénél.** **A keresetlevél nyomtatvány elérhető a www.birosag.hu oldalon a nyomtatványok/eljárások** nyomtatványai/polgári és közigazgatási papír alapú nyomtatványok/az eljárást megindító nyomtatványok menüpontok követésével.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzőjénél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képviselettel jár el – az elektronikus benyújtás során a képviseletét ellátó személy teljes körű azonosítását biztosító és az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével is eljárhat, ha azzal rendelkezik. A jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti perben a keresetlevél benyújtásához az Általános Nyomtatványkitöltő (ÁNYK) alapú űrlap ügyfélkapun keresztül történő benyújtására van lehetőség a www.budavar.hu oldalon. A felület az alábbi menüpontok követésével érhető el: ÜGYINTÉZÉS / Nyomtatványok / Elektronikus ügyintézésel beküldhető nyomtatványok / Keresetlevél elektronikus benyújtása / J01 - Űrlap a jegyző Birtokvédelmi határozatának megváltoztatása iránti perben keresetlevél benyújtásához.

A Pp. 565. § alapján a határozat megváltoztatására irányuló per lefolytatására a birtokvédelmi határozatot hozó jegyző székhelye szerinti bíróság, vagyis a Budai Központi Kerületi Bíróság (1021 Budapest, Budakeszi út 51/B.) kizárólagosan illetékes. (A Budai Központi Kerületi Bíróság, cím: 1021 Budapest, Budakeszi út 51/B. Levelezési cím: 1525 Bp. Pf.: 223) A keresetlevél tartalmi elemeire és a csatolandó mellékletekre a Pp. 170. § (1) – (5)





bekezdésében, a 171. § (1) - (2) bekezdésében valamint a 566. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak az irányadók.

Amennyiben a fél a nyomtatványt nem közvetlenül a bíróság részére, hanem a jegyzőhöz nyújtotta be, a jegyző a Pp. 566. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az ügy iratait a benyújtástól számított nyolc napon belül a keresetlevelet az ügy irataival együtt az illetékes bírósághoz felterjeszti az ügy további ügyintézése céljából.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem függeszti fel, kivéve, ha bíróság erről rendelkezik. **A jegyző határozatának megváltoztatása iránt indított per illetékköteles, 20 250 Ft illetéket kell megfizetni.** Az illetéket a Budapest I. ker. Budavári Önkormányzat 12010154-00113272-00100009 számú számlájára kell átutalással megfizetni.

A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított 3 napon belül végre kell hajtani. Amennyiben a kötelezett a megállapított határidőig nem tesz eleget a határozatban foglalt kötelezettségének (pl. nem szünteti meg a zavarást), a jegyző hivatalból elrendeli a végrehajtást. Erre irányuló kérelmet az érdekelt fél is benyújthat. A végrehajtásra irányuló eljárásban az Ákr. és a Vhr. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ügyfél joga:

- kérelmet nyújtson be,
- önmaga helyett meghatalmazottja járjon el,
- a saját ügye irataiba betekintszen, az iratokról másolatot kapjon,
- nyilatkozatot tegyen, jegyzőkönyv felvételét kérje,
- bizonyítási szakaszban bizonyítékait előterjessze, helyszíni szemlét kérjen,
- jogorvoslattal éljen,
- az eljárás során jogairól és kötelezettségeiről tájékoztassák.

Ügyfél kötelessége:

- a papír alapon előterjesztett kérelmet eggyel több példányban nyújtsa be, mint amennyi féllel szemben a birtokvédelmet kéri,
- íratmásolat díját megfizesse,
- az eljárás során a helyszíni szemle lefolytatását tűrni köteles,
- viselje az eljárási költségeket:
 - a) a kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérő,
 - b) a birtoksértést megállapító illetve részben helyt adó döntés esetén a birtoksértő,
- jóhiszeműen közreműködjön az eljárás során.

Vonatkozó jogszabályok:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.)
- a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) számú Korm. rendelet
- a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.)
- az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet
- az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény

