



GYŐRÚJBARÁT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9081 Győrújbarát, Liszt F. u. 9., tel: 96/543-651, mobil: 20/457-8084

e-mail: titkarsag@gyorujbarat.hu
KRID azonosító: GYBONK 654257188

Kedves Győrújbaráti Lakosok!

Győrújbarát Község Önkormányzata ezúton kívánja a településen élő lakosokat tájékoztatni a központi és a helyi jogszabályokban meghatározott együttélési szabályokról.

I. Birtokvédelemmel kapcsolatos szabályok

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény egyes rendelkezései a birtokvédelmi eljárásra vonatkozóan:

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 mindenkiel 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.

5:6. § [Önhatalom]

- (1) A tilos önhatalom ellen a birtokos - a birtok megvédéséhez szükséges mértékben - önhatalommal is felléphet.
- (2) Az elvesztett birtok visszaszerzése érdekében önhatalommal akkor lehet fellépni, ha a más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná.

5:7. § [Birtokper]

- (1) Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól.
- (2) A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján]

- (1) A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.
- (2) 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 tűrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.
- (3) A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.
- (4) A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított három napon belül végre kell hajtani. A keresetindításnak a jegyző által hozott határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya, kivéve, ha a jegyző a hasznok, károk és költségek kérdésében is határozatot hozott, és az érdekelt fél ebben a kérdésben vagy a birtoklás kérdésében pert indított.
- (5) A bíróság elrendelheti a birtoklás kérdésében a jegyző által hozott határozat végrehajtásának felfüggesztését, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a határozat megváltoztatása várható.

**A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet
egyes rendelkezései:**

2. § (1) A birtokvédelmi kérelmet annál a jegyzőnél lehet írásban vagy szóban előterjeszteni, amelynek illetékességi területén a birtoksértő magatartás megvalósul. A szóban előterjesztett kérelmet írásba kell foglalni.

(2) A kérelem tartalmazza

- a)* 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,
- b) annak a félnek a nevét, továbbá lakcímét vagy székhelyét, akivel szemben a birtokvédelmet kéri (a továbbiakban: ellenérdekű fél),
- c) a birtokvédelmi eljárás megindításának alapjául szolgáló tényállás ismertetését, – ideértve a cselekmény leírását –, a birtokvitával érintett dolog megjelölését,
- d) a jegyző illetékességét megalapozó tények megjelölését, a birtoksértő magatartás elkövetésének helyére történő utalást,
- e) a birtoksértés időpontjára történő utalást,
- f) a jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelmet.

(3) A kérelem előterjesztésével egyidejűleg a birtokvédelmet kérő benyújtja a kérelemben foglaltak igazolására szolgáló bizonyítékokat, és képviselő eljárása esetén csatolja a meghatalmazást.

(4)* A birtokvédelmet kérő a papír alapon előterjesztett kérelmet, valamint a kérelem mellékleteit eggyel több példányban nyújtja be, mint amennyi féllel szemben a birtokvédelmet kéri.

6. § A jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.

7. § (1) A jegyző a kérelmet határozattal elutasítja, ha

- a) a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak,
- b) megállapítja hatáskörének vagy illetékességének hiányát,
- c) valamely fél halála vagy a jogi személy jogutód nélküli megszűnése következtében az eljárás okafogyottá vált,
- d) a birtokvédelmet kérő a kérelem valamely tartalmi elemére vonatkozóan nem nyilatkozott,
- e)*
- f) a kérelmet nem az arra jogosult terjesztette elő,
- g) ha a birtokvédelmet kérő ugyanazon birtoksértő magatartásra vonatkozóan változatlan tényállás és jogi szabályozás mellett kéri az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését, amely tekintetében jegyző a kérelmet érdemben már elbírálta, kivéve, ha az ügyre vonatkozóan új tény vagy új bizonyíték merül fel.

23. § (1) A birtokvédelem kérdésében hozott határozata végrehajtásáról a jegyző gondoskodik.

(2) Ha a bíróság a határozat megváltoztatása iránt indított birtokvédelmi perben a keresetet elutasítja, a határozat végrehajtásáról - a hasznok, károk és költségek kivételével - a jegyző gondoskodik.

Gyakran Ismételt Kérdések a birtokvédelmi eljárásról

Mi a birtokvédelem?

A birtokvédelem célja, hogy gyors segítséget nyújtson, ha valakit jogellenesen megzavarnak egy ingatlan, lakás, kert, garázs vagy más dolog használatában.

Például:

- valaki önkényesen elzárja a bejáratot,
- lecseréli a zárat,
- elkeríti a használatban lévő területet,
- akadályozza az ingatlan használatát.

Kihez fordulhatok birtokvédelemért?

Az ügy jellegétől függően:

- a jegyzőhöz,
- a bírósághoz,

A jegyző csak meghatározott esetekben járhat el.

Milyen ügyekben járhat el a jegyző?

A jegyző akkor járhat el, ha:

- a birtoksértés egy éven belül történt,
- és tényleges birtokzavarásról van szó.

Például:

- valaki önkényesen használ egy területet,
- eltorlaszol egy átjáratot,
- lezár egy közösen használt részt,
- akadályozza a bejutást.

Milyen ügyek NEM tartoznak birtokvédelmi eljárásba?

1. Tulajdonjogi vita

Nem birtokvédelmi ügy, ha a vita arról szól:

- ki a tulajdonos,
- kit milyen használati jog illet meg,
- hol van a telekhatár,
- kinek van szolgalmi joga.
- szabad kilátás joga

Ezekben az esetekben bírósági eljárás szükséges.

2. Egy éven túli birtoksértés

Ha a sérelmezett állapot több mint egy éve fennáll, a jegyző már nem járhat el. Ilyenkor közvetlenül bírósághoz lehet fordulni.

3. Zajjal kapcsolatos ügyek

A pusztán zajjal, hangoskodással kapcsolatos panaszok általában nem birtokvédelmi ügyek.

Például:

- hangos zene,
- kiabálás,
- éjszakai zajongás,
- rendszeres hanghatás,

Ilyen esetben:

- társasház,
- rendőrség,
- vagy más hatóság eljárása lehet indokolt.

4. Klíma, hőszivattyú nem birtokvédelmi ügy, ha:

- a berendezés **szabályosan van telepítve**,
- megfelel az építési és zajvédelmi előírásoknak,
- és a zaj az **életszerű együttélés keretein belül marad**.

Általában nem jegyzői birtokvédelem:

- ha a zaj csak alkalmi vagy csekély,
- ha inkább műszaki/zajvédelmi határértékek kérdése,
- ha engedélyezési vagy építésügyi vita áll fenn,

Ilyenkor felmerülhet:

- építésügyi hatóság,
- környezetvédelmi/zajvédelmi hatóság,
- vagy bírósági eljárás.

5. Növények szomszédba történő átlógásával kapcsolatos ügyek

- **növények ága, gyökere átnyúlik a szomszédba és zavarja az ingatlan használatát, kárt okoz** felmerül az 1 éven túli birtoksértés, ebben az esetben bíróság hatáskörébe tartozik az ügy a szomszédjogi szabályok alapján

6. Kamerával kapcsolatos ügyek

A kamerás megfigyelés gyakran:

- személyiségi jogi,
- adatvédelmi,
- vagy büntetőjogi kérdéseket is felvethet.

Felmerülhet például:

- képmáshoz való jog,
- magánszféra védelme,
- jogosulatlan adatkezelés.

Az ügy jellegétől függően:

- bíróság,
- Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság,
- vagy rendőrség is eljárhat.

Fontos tudni

Önmagában az, hogy egy kamera látható a szomszéd ingatlanán, még nem feltétlenül jogsértő.

A bírói gyakorlat általában azt vizsgálja:

- hová irányul a kamera,
- milyen területet figyel,
- indokolt-e az elhelyezése,
- és okoz-e tényleges, folyamatos zavarást.

7.1. Állatok tartásával kapcsolatos ügyek

Nem birtokvédelmi ügy, ha a vita arról szól, hogy:

- lehet-e állatot tartani az adott ingatlanon,
- van-e engedély,
- állatvédelmi szabályok betartása kérdéses.

Ezek: állategészségügyi / állatvédelmi hatósági ügyek.

7.2. Állattartással kapcsolatos zaj és szag önmagában

Nem minden zavarás birtokvédelem:

- kutyaugatás,
- haszonállatok hangja,
- trágyaszag, istállószag,
- általános együttélési kellemetlenség.

Ezek gyakran:

- zajvédelmi,
- közegészségügyi,
- vagy polgári jogi ügyek.

A jegyző nem jár el, ha:

- nincs konkrét, fizikai zavarás,
- csak „zavaró érzés” van,
- az állattartás nem akadályozza az ingatlan használatát.

8. Rendőrségi hatáskörbe tartozó ügyek

Nem birtokvédelmi ügyek azok az esetek sem, amelyek:

- szabálysértésnek,
- bűncselekménynek,
- vagy rendészeti ügynek minősülnek.

Például:

- **magánlaksértés** *(aki másnak a lakásába, egyéb helyiségébe, bekerített helyre az ott lakónak vagy azzal rendelkezőnek akarata ellenére, vagy megtévesztéssel bemegy, vagy ott bennmarad, úgyszintén aki mást akadályoz abban, hogy a lakásába, egyéb helyiségébe vagy ezekhez tartozó bekerített helyre bemenjen)*
- **garázdaság**, *(közösségellenes magatartást tanúsít, amely alkalmas arra, hogy másokban megbotrántkozást vagy riadalmat keltsen)*
- **rongálás**, *(aki idegen vagyontárgy megsemmisítésével vagy megrongálásával kárt okoz, pl. falfirkálás vétség)*
- **testi sértés**, *(8 napon belül gyógyuló, könnyű testi sértés-vétség)*
- **zaklatás** *(aki abból a célból, hogy mást megfélemlítsen, vagy más magánéletébe, illetve mindennapi életvitelébe önkényesen beavatkozzon, őt rendszeresen vagy tartósan háborgatja-vétség)*

Ezekben az esetekben a rendőrség jogosult eljárni.

9. Hatósági vagy végrehajtási intézkedés

Nem adható birtokvédelem jogszerű hatósági intézkedéssel szemben.

Például:

- végrehajtási eljárás,
- hatósági bontás,
- rendőri intézkedés.

10. Szerződéses viták

Nem birtokvédelmi ügy:

- a bérleti szerződés megszűnésének vitája,
- a bérleti díj megfizetése,
- használati megállapodások értelmezése.

Ezek polgári jogi viták, amelyekben bíróság dönthet.

II. Szomszédjogi ügyek

A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény egyes rendelkezései

2. § (1) **Ha a tilosban talált állat tulajdonosa ismert**, az ingatlan tulajdonosa köteles őt az állat befogását követően annak elszállítására felszólítani, de mindaddig visszatarthatja az állatot, amíg az az által okozott kárt az állat tulajdonosa meg nem téríti.

(2) Ha a tilosban talált állat tulajdonosa nem ismert, a Polgári Törvénykönyv találásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

(3) Ha a kirepült méhrajt annak tulajdonosa két napon belül nem fogja be, azon birtokbavétellel bárki tulajdonjogot szerezhet.

3. § (1) **Az ingatlan tulajdonosa felszedheti az ingatlanára a szomszédos ingatlanról áthullott terményt**, ha a növény tulajdonosa a termény beszedését elmulasztotta.

(2) A közterületre hulló terményt bárki felszedheti, ha a növény tulajdonosa a termény beszedését elmulasztotta.

(3) A két ingatlan határvonalán álló növény és terménye egyenlő arányban illeti a szomszédos ingatlanok tulajdonosait.

4. § (1) **A szomszédos ingatlanok elválasztására szolgáló kerítés, mezsgye vagy növény használatára az ingatlanok tulajdonosai közösen jogosultak.**

(2) A szomszédos ingatlanok elválasztására szolgáló kerítés, mezsgye vagy növény fenntartásával járó költségek olyan arányban terhelik az ingatlanok tulajdonosait, amilyen arányban őket jogszabály vagy megállapodásuk annak létesítésére kötelezi. Ha jogszabály vagy a felek megállapodása a fenntartás kérdéséről nem rendelkezik, a költségek őket a határolt földhosszúság arányában terhelik.

(3) Ha a szomszédos ingatlanok határvonalán álló növény valamelyik ingatlan rendes használatát akadályozza, illetve kárt okoz vagy annak veszélyével fenyeget, és az érdeksérelem más módon nem hárítható el, az ingatlan tulajdonosa követelheti, hogy azt közös költségen távolítsák el.

5. § **Az ingatlan tulajdonosa csak akkor jogosult az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására, ha azok az ingatlan rendes használatát akadályozzák, és azokat a növény tulajdonosa felhívás ellenére sem távolítja el.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény egyes rendelkezései a szomszédjogokra vonatkozóan:

5:24. § [A földtámasz joga]

A tulajdonos nem foszthatja meg a szomszédos épületet a szükséges földtámasztól anélkül, hogy más megfelelő rögzítésről ne gondoskodnék.

5:25. § [A szomszédos telek igénybevétele]

(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.

A szomszédok közötti együttélés szabályait Magyarországon több jogszabály is érinti. Ezek közül kiemelt jelentőségű a **2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól**

Ez egy **speciális, a Polgári Törvénykönyvet kiegészítő törvény**, amely részletesebben szabályoz bizonyos szomszédjogi helyzeteket.

A törvény célja, hogy az ingatlanok használata során a tulajdonosok egymás érdekeit is figyelembe véve járjanak el, és a vitás helyzetek megelőzhetők vagy rendezhetők legyenek.

A törvény alapelve

A tulajdonjog gyakorlása nem járhat mások indokolatlan zavarásával.

A szomszédok kötelesek egymás érdekeit tiszteletben tartani, különösen:

- az ingatlan használatánál
- az építkezésnél
- a növényzet fenntartásánál
- az életvitelszerű tevékenységek során

Leggyakoribb szabályozott területek

Zavaró hatások

A törvény kiemelten foglalkozik a:

- zajhatásokkal
- porral, füsttel, szaghatással
- egyéb környezeti zavarásokkal

A tartós, szükségtelen zavarás kerülendő, és jogkövetkezményt vonhat maga után.

Növényzet, fák, ágak

- telekhatáron átnyúló ágak
- gyökerek áttérjedése
- lehulló termés okozta zavarás

A tulajdonos jogosult a szükségtelen behatások megszüntetését kérni.

Építési és telekhasználati kérdések

- építmények elhelyezése
- telekhatár közelsége
- kilátás és benapozás kérdései

Az építési tevékenység nem sértheti aránytalanul a szomszéd jogait.

Víz és lefolyás

- csapadékvíz elvezetése
- természetes vízfolyások módosítása

Az ingatlan használata nem okozhat indokolatlan vízkárt a szomszéd telkén.

Vitás helyzetek rendezése

A törvény hangsúlyozza a fokozatosság elvét:

1. **Békés egyeztetés a szomszéddal**
2. **Hatósági eljárás vagy egyéb szervek eljárása**
3. **Jegyzői eljárás (birtokvédelem) -szűk körben**
4. **Bírósági eljárás végső esetben**

Összegzés

A szomszédjogi szabályok célja nem a konfliktusok szaporítása, hanem a **nyugodt, kiszámítható együttélés biztosítása**. A törvény mindenkit arra ösztönöz, hogy ingatlanát úgy használja, hogy közben a szomszédok jogai is érvényesüljenek.