



2018.05.28.

Piliscsabai Polgármesteri Hivatal

Jegyző

Ügyiratszám:
Ügyintéző:
Tel.:

Tárgy: **birtokvédelmi ügye**

H A T Á R O Z A T

Kérelmező szám alatti
lakosok által Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető
Nonprofit Kft. (székhely: üggyezető) ellen benyújtott
képviseli: ellen benyújtott
birtokvédelmi kérelmének

h e l y t a d o k.

Kötelezem a Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft-t, hogy biztosítsa

szám alatti ingatlan tulajdonosának zavartalan birtoklását, egyben eltiltom a jövőbeli birtoksértő magatartástól.

Továbbá kötelezem a Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft-t, hogy **a zavarást szüntesse meg a Magdolna-völgy településrészbe vezető sorompó üzemeltetésének megszüntetésével, valamint a 2018. március 23-a előtti eredeti állapotot állítsa helyre.**

Határozatom ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

A döntést sérelmesnek tartó fél az ellenérdekű fél ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül pert indíthat a határozat megváltoztatása iránt a Budakörnyéki Járásbíróságnál (1145 Budapest, Thököly út 97-101.). A keresetlevél hatóságomnál, vagy a Budakörnyéki Járásbíróságnál nyújtható be. A tizenöt napos perindítási határidő elmulasztása esetén igazolásnak van helye, amelyről a bíróság dönt.

I N D O K O L Á S

április 11. napján birtokvédelmi kérelmet nyújtott be hatóságomhoz. Kérelmében előadta, hogy Piliscsaba Magdolna-völgy településrészben a alatt életvitelszerűen lakó a Piliscsaba számú ingatlan tulajdonosaként az ingatlanukhoz vezető egyetlen gépkocsival járható közforgalmú utat a Honfoglalás u. elején a Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft. 2018. március 23-án 18.00 órakor sorompóval fizikailag lezárta. Azóta otthonukba gépjárművel csak úgy tudnak bejutni, hogy a sorompó előtt meg kell állni, a gépkocsiból ki kell szállni, majd egy gomb megnyomását követően a sorompó felnyílik. A sorompó 2000. óta - a lakópark átadása óta - létezik, korábban megállás nélkül lehetett a sorompónál áthaladni. Kérelmében

2081 Piliscsaba, Kinizsi utca 1-3.

Telefon: 26 575 500 Fax: 26 575 501 E-mail: info@piliscsaba.hu Honlap: www.piliscsaba.hu

előadta, hogy a Honfoglalás út sorompóval való lezárása kimeríti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:5. § (1) bekezdés szerinti tilos önhatalmat, mert ingatlanuk birtoklásában jogalap nélkül háborítanak. A jogalap hiányát az bizonyítja, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (9) bekezdése kimondja, hogy „A magánút közforgalom elől elzárásának tényére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül, a tulajdoni lapon ilyen bejegyzés nem látható, tehát az út közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül, amit ezért jogtalanul zárt le a Kft.”

Kérelmező a benyújtott kérelmében kérte, hogy hatóságom vizsgálja ki az ügyet, és szüntesse meg a zavarást.

Kérelmező bizonyítékként benyújtott 2 db fényképet mely a lezárt sorompókapuról készült.

2018. május 2. napján Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft. képviselője érdemi ellenkérelmet nyújtott be hivatalunkhoz. Kérelmében előadta, hogy a sorompó 2000. óta működik mely 2018. év elején az itt lakók jellemzően pozitív elfogadás, sőt támogatás mellett felújításon esett át. Az újbóli üzembe helyezés egyértelmű célja volt, hogy a sorompó és annak működési rendje ne valósítson meg közforgalomtól elzárást. Az itt lakók által megalakuló üzemeltetési közösség, a környékről kivonuló mentőszolgálat, tűzoltóság illetve rendőrség belépőkártyával rendelkeznek, melynek érzékelésekor a sorompó automatikusan felnyílik, majd lecsukódik. Aki nem rendelkezik belépőkártyával, az a nyomógomb megnyomását követően tud belépni. A sorompó, mint beléptető rendszer biztonságtechnikai célokat szolgál. Az üzemeltető Kft. a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya részére szakhatósági állásfoglalás iránti kérelmet terjesztett elő, melyre választ várnak. Véleményük szerint a közterület mindenki számára szabadon megközelíthető, bárki bármikor beléphet és távozhat a lakóparkból a sorompó és annak működési rendje kizárólag forgalomtechnikai biztonságtechnikai létesítményként üzemel. Előadta továbbá, hogy az eljárást kezdeményező a kérelmében arra hivatkozik, hogy a sorompó felnyitására használható nyomógomb segítségével tud csak bejutni a lakóparkba, majd innen a tulajdonukat képező ingatlanba.

Az Üzemeltető Kft. álláspontja szerint nem alapos meg tilos önhatalommal megvalósuló birtokháborítást a kérelmező által leírt tényállás az alábbi indokok alapján: a kérelem elsődleges megalapozatlansága, hogy a kérelmezők ingatlana és a kérdéses sorompó közötti fizikai távolság, annak akadály nélküli felnyitása (még ha az jelen esetben nyomógomb megnyomásával is jár) nem releváns körülmény a birtokvédelem szempontjából. A Ptk. a birtokvédelmet a tulajdonos, a jogszerű birtokos védelme érdekében alkotta meg, azzal a céllal, hogy ezzel is hozzájáruljon a közrend fenntartásához. A kérelmezők által vázolt sérelmi állapot, nem hogy sérti, inkább védelmet biztosít számukra is. A kérelmezők által leírtakkal ellentétben a lakópark területére történő bejutás soha nem volt a sorompó üzemszerű működése mellett megállás nélküli áthajtás. Jelenleg a bejutás minimális várakozással, vagy működtető kártya hiányában a felnyitó gomb megnyomásával történik. A területre

külön engedély nélkül ki-be lehet járni. A kérelmező a jogalap nélküli háborítást arra alapozzák, hogy álláspontjuk szerint a Piliscsaba 3340. helyrajzi számú út közforgalomtól elzártnak minősül azzal, hogy a kérdéses sorompó el van helyezve és miután az út nincs közforgalomtól elzártnak minősítve az ingatlan-nyilvántartásban, ebből következően az jogalap nélkül működik, vagyis alkalmas a tilos önhatalom gyakorlására azzal, hogy meg kell nyomni egy gombot a gépjárművel történő bejutáskor. A valóság ezzel szemben az, hogy az út azért nincs közforgalomtól elzártnak minősítve, mert az út közforgalom előtt el nem zárt magánút, hiszen külön engedély nélkül lehet ki-be közlekedni közlekedés céljából gyalogosként vagy meghatározott feltételek teljesítése esetén járművezetőként bárki igénybe veheti. Előadták, hogy az Üzemeltető Kft. tilos önhatalmat jogszabálysértés, illetve jogellenesség hiányában nem valósít meg. A fent felsorolt indokok alapján kéri a birtokvédelmi kérelem elutasítását.

Kérelmező 2018. május 7. napján iratbetekintést kért majd 2018. május 9. napján a Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft. ellenkérelmére válaszlevelében előadta, hogy a Magdolna-völgy magán-lakópark jellege kb. 14 éve megszűnt. Magdolna-völgy Piliscsaba egyik településrésze, nem egy magán-lakópark, nem egy társasház, vagy társasházként működő ingatlan csoportosulás. Magdolna-völgy területén önkormányzati utak találhatóak. A Kft. jogelődje a korábbi Kht. a felszámolótól megvásárolta a beruházó által kiépített és az önkormányzatnak még át nem adott úthálózatot. Ezt követően kikiáltotta magát a „lakópark” üzemeltetőjének, és a magánút hálózatot kihasználva az évek folyamán különféle módszerekkel próbálja a fizetésre rávenni az ott élő vagy tulajdonnal rendelkező állampolgárokat. A Kht. és a Kft. nem jogutódja a beruházónak. A Kft. nem bír üzemeltetői jogkörrel a területre nézve. Közhatalommal nem bírnak, a lakók részére semmiféle fizetési kötelezettséget nem írhatnak elő. Magdolna-völgybe a be és kijutáshoz a járműből ki kell szállni, és a szándékosan távolra helyezett, autóból szabad kézzel el nem érhető nyitó gombot megnyomni, ezzel kényelmetlenséget, gyakran megalázó helyzetet okozva az áthajtani szándékozóknak. A sorompó az önkormányzati tulajdonban lévő utak megközelítését is akadályozza. Cáfolható az az állítás, hogy a környékről kivonuló közrendvédelmi egységek mindegyike kártyával rendelkezik. Rögzítésre került egy eset miszerint egy igazoltatást végző rendőrjárőr csak gombnyomással tudott bejutni Magdolna-völgy területére. Adatvédelmi szempontból aggályos a sorompó működése, mivel nagyfelbontású videofelvétel készül az áthajtó autókról, az autó rendszámáról és kiszállás esetén az autó vezetőjéről. Kérelmező semmiféle módon nem járult hozzá, hogy a Kft. bármiféle videó felvételt készítsen, és azt bármiféle módon tárolja.

Továbbá a közforgalomtól való elzárás ténye megvalósul, mivel a felépített sorompó indokolatlanul akadályozza és lassítja az áthajtást, az itt lakó és nem fizető tulajdonos vagy egyéb nem itt lakó személy akadályoztatva van. A Kft. által biztosított közrendvédelmi és védelmi szolgáltatásokra nem tartok igényt. A nem fizetők és a kártyával nem rendelkezők esetében a bejutás 15-20 másodpercet is igénybe vehet indokolatlan megállással, autóból történő kiszállással, visszaszállással és elindulással együtt, ami késedelmet és torlódást okoz. Aki tartósan vagy átmenetileg

mozgássérült, annak ez a megoldás rendkívüli nehézségeket okozhat. A Kft. csak a Kft-vel való szerződéskötés és havi 6.500,- Ft díj befizetése mellett biztosítatja a beléptető kártyát. A magántulajdonban lévő ingatlanra teljesen akadálytalanul, csak abban az esetben juthat be, ha egy önmagát üzemeltetőnek tartó Kft-vel szerződést köt és díjat fizet olyan szolgáltatásokért, amelyeket nem kíván igénybe venni. A tilos önhatalom megvalósítása abban valósul meg, hogy a saját, magántulajdonú ingatlanán akadályozó sorompót állított fel, ezzel magántulajdonú ingatlanok elérését és többek között önkormányzati tulajdonú utak elérését is akadályozza, nehezíti. Csak abban az esetben könnyíti meg az áthaladást, ha a tulajdonos szerződést köt, és rendszeres díjat fizet a Kft. részére.

A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás tisztázása érdekében a birtokvita eldöntése szempontjából jelentőséggel bíró sorompókaput hatóságom megtekintette, illetve működése közben megfigyelte 2018. április 24. napján, a helyszínen tartott bejárás alkalmával. Megállapítást nyert, hogy a kérelemben foglaltak a valóságnak megfelelnek. A területre bejutni a Piliscsaba 3340. helyrajzi számú - a közforgalom elől el nem zárt magánúton - elhelyezkedő sorompón keresztül két módon lehetséges: abban az esetben, ha a lakóparkba behajtani szándékozó távérzékelős belépőkártyával rendelkezik a sorompó, azonosítást követően azonnal felnyílik, majd az áthajtást követően lecsukódik. Amennyiben a sorompón áthajtani szándékozó nem rendelkezik belépőkártyával, a sorompó a gépjárműből való kiszállás nélkül nem használható, ez esetben a gépjárműhasználó a sorompó oldalán (az autóból kiszállva kb. 2 méterre) elhelyezett nyomógomb megnyomását követően tud a lakópark területére behajtani.

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 6. §-a alapján „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.”

A Ptk. 5:8 §-a kimondja:

„[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 túrni 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 Ptk. 5:7. §-a kimondja:

„(1) A 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.

(3) bekezdése kimondja, hogy „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.”

A jegyző, mint birtokvédelmi hatóság azt vizsgálja, hogy milyen volt az eredeti birtokállapot és ezt tilos önhatalommal megzavarták-e. Ha igen, akkor határozatával az eredeti birtokállapotot helyreállítja, illetőleg a birtoksértőt e magatartástól eltiltja. A határozat tartalma a birtokháborító magatartás jellegétől függ. A tényállás tisztázása során bizonyítást nyert, hogy a sorompó üzembe helyezésével kérelmezett kérelmezőket - belépőkártya hiányában - szükségtelenül zavarja a lakóparkba történő bejutás alkalmával. Fentiek alapján megállapítható, hogy kérelmezőknek a zavartalan birtokláshoz fűződő joga a fentiekben körülírt, kétségtelenül kérelmezettnek felróható okok, illetve kérelmezett kifejezett eljárása folytán olyan mértékben sérült, hogy a jelen határozatban foglalt rendelkezés meghozatala vált szükségessé.

Hatóságom a körülmények és a rendelkezésre álló bizonyítékok, valamint a fent leírtak alapján arra a következtetésre jutott, hogy a Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft. által 2018. március 23. napján üzembe helyezett sorompó a kérelmezőt a birtoklásában zavarja, ezért a birtokvédelmi kérelemnek helyt adok.

A kérelmező az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 73. § (1) bekezdése alapján a 3.000,- Ft közigazgatási hatósági illetéket megfizette.

Határozatom a Ptk. 5:5. § (1)-(5) bekezdésein, valamint a 5:8. § (2) bekezdésén alapul. Döntésemet a fentiekben túl a Korm. r. 6. §-a alapján hoztam meg. Az államigazgatási úton történő jogorvoslat lehetőségét a Ptk. 5:8. § (3) bekezdése zárja ki.

A Jogorvoslatról szóló tájékoztatást a Ptk. 5:8. § (3) bekezdése alapján adtam, mely kizárja az államigazgatási úton történő jogorvoslat lehetőségét.

Hatáskörömet a Ptk. 5:8. § (2) bekezdése, valamint a 2013. évi CLXXVII. törvény (új Ptké.) 41. §-a, illetékességemet a Korm. r. 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

Piliscsaba, 2018. május 25.

jegyző nevében és megbízásából:



Kapja

- 1.) Kérelmező
- 2.) Kérelmezett
- 3.) Irattár