

Schmidt Virág

joghallgató (PTE ÁJK), az ÓNSz Elméleti-történeti tagozatának tagja

Az angolszász birtokvédelmi rendszer tanulságai a magyar szabályozás szempontjából¹

Jelenlegi koncepciók, történeti előképek, birtokvédelmi terminológia

A tanulmányom alapját képező birtokvédelmi kutatás aktualitását igazolja a magyar bírósági eljárás átalakulása – különösen anyagi jogi (Ptk. 5:5-5:8 §§)² és eljárásjogi (Pp. XX/A. Fejezet)³ szempontból –, illetve a jegyző általi birtokvédelmi eljárás – melyre eddig a Ket.⁴ szabályozása volt irányadó – új alapokra helyezése (17/2015. (II. 16.) Korm. Rend.).⁵

Az említett intézmény több ezer éves múltját támasztja alá, hogy a mai értelemben vett birtokvédelmi szabályozás alapját a római jogi reguláció képezi.⁶ Tanulmányom célja a hatályos szabályozás elemzése, értékelése a római jogi előkép, illetve az angolszász rendszerek tekintetében, és ennek során *de lege ferenda* javaslatok megfogalmazása.

Kutatásom során az USA, Anglia, Skócia és Kanada jogrendszerét, bírósági gyakorlatát vizsgálom meg, illetve vetem össze a magyar birtokvédelmi eszközrendszerrel. Felmerülhet a kétség az összehasonlítás hatékonyságával kapcsolatban, mivel első pillantásra a felületes szemlélő számára úgy tűnhet, hogy ezen országok szabályozása eltér a kontinentális – így a magyar felfogástól is – azonban a legtöbb esetben az említett országok jogrendszerét többé-kevésbé, közvetett módon a római jog befolyásolta. Annak ellenére, hogy az angolszász rendszerek alapját nem törvénykönyvek, hanem a bírósági gyakorlat, a precedensek és a jogtudósok véleményei képezik,⁷ mégis az eltérő koncepciók alapján a tanulmány végére

¹ A kutatást az Igazságügyi Minisztérium támogatta, a cikk "*A jogászképzés színvonalának emelését célzó programok*" keretében megvalósuló "*Oktatásfejlesztési, kutatástámogatási*" program pályázatának eredményeként készült. Kutatás: A birtokvédelem hatályos szabályozásának elméleti és gyakorlati kérdései. Hatékonyság és jogbiztonság a birtokvédelmi eljárásban. I. ciklus „*Az új Ptk. birtokvédelmi szabályozásának történeti-dogmatikai előképei*”.

² 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

³ 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról. A jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti per.

⁴ 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

⁵ 17/2015. (II. 16.) Korm. Rendelet a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról

⁶ L: *Serák István*: Dogmatikai, történeti és összehasonlító adalékok a polgári birtokvédelem rendszerének hatékonyságához. Állam- és Jogtudomány LVI. évfolyam 2015/2. sz. 47-73. o.; *Fritz Schulz*: Classical Roman Law. Clarendon Press, Oxford 1954. 428-454. o.; *Henry John Roby*: Roman Private Law in the times of Cicero and of the Antonines I. kötet. , Cambridge 1902. 460-467. o.

⁷ L. *Eric Descheemaeker*: The Consequences of Possession. In: The Consequences of Possession (szerk. Eric Descheemaeker). University Press, Edinburgh 2014.

körvonalazódik, hogy mely szabályozások szolgálhatnak ellenpéldaként és melyek követendő javaslatként a magyar birtokvédelem számára.

Birtokvédelmi vizsgálódásom kiindulópontját a római jogi fogalomrendszer adja, mely szerint a *birtok* azt a ténylegességi állapotot jelöli, amikor a birtokos egy dolgot fizikai hatalmában tart, illetve lehetősége van arra, hogy a dolgot szokásszerű rendeltetése szerint használja. A római jogi szabályozásban a birtokjogok tekintetében két birtokállapot alakult ki, a *jogi birtok* (*possessio civilis*), amikor a birtok ténylegességéhez birtokjog is járult, illetve a *birlalat*⁸ (*detentio*), melynek keretében a birlalót birtokjogok nem illették meg. Ennek oka, hogy a más dolgát kötelmi alapon birtokló személyt (letéteményes, bérlő), illetve a dologi jogosultat (haszonélvező, használó) birtokközvetítő *detentor*oknak tekintették, helyettük a birtok ténylegességéhez kötődő birtokjogokat a családfő, bérbeadó gyakorolhatta. Így pl. a bérlő harmadik személyekkel szemben a bérbeadó jogán keresztül részesülhetett birtokvédelemben, de magával a bérbeadóval szemben nem volt jogosult a védelemre. Végül a *prekarista*⁹ az a személy volt, aki az ingatlant vagy ingót ingyenes használatban tartotta (haszonkölcsönbe vevő).

A római birtokvédelmi eszközök a következők voltak: *interdictum uti possidetis* (ingatlan, birtokháborító ellen), *interdictum unde vi* (ingatlan, kivető ellen, 1 éven belül), *interdictum de vi armata* (ingatlan, csoportos, fegyveres kivetés ellen), *interdictum de precario* (ingatlan, ingó, *prekarista* ellen) és *interdictum utrubi* (ingó, háborítás, elvonás esetén).¹⁰

I. A birtokvédelemmel kapcsolatos amerikai álláspontok

A birtokvédelmi kutatás során a bérbeadó–bérlő kapcsolatára fókuszálva az egyes szabályozások személyi hatályát és birtokvédelmi eszközeit vetettem össze. Vizsgálódásom során Descheemaeker felosztását követtem, aki a birtokvédelemre jogosultak körét az alábbi módon csoportosítja: a tulajdonosok első körben kapnak birtokvédelmet (*level-one holders*). Egyes jogrendszerek a második szinten lévő személyeket (*level-two holders*) is birtokosoknak tekintik (pl. bérlő, letéteményes),¹¹ így birtokvédelmi eszközt nyújtanak számukra (még a

⁸ A klasszikus jogi terminológia a *possessio* kifejezést ismerte csak, a fizikai kontroll hiányára a későbbiekben kezdték el a *detentio* kifejezést használni. L: *Schulz*: i.m. 431-432. o.

⁹ *Roby*: i.m. 466. o.

¹⁰ *Benedek Ferenc – Pókecz Kovács Attila*: Római magánjog. Athenaeum, Budapest-Pécs 2016⁴. 172-179. o.; *Roby*: i.m. 460-467. o.

¹¹ *Richard A. Posner*: Savigny, Holmes, and the law and economics of possession. *Virginia Law Review* 86/3. sz. 2002. 545-546; *Friedrich Carl von Savigny*: Von Savigny's Treatise on Possession; or the Jus Possessionis of the Civil Law. (Sir Erskine Perry ford.) Law Bookseller and Publisher, London 1848⁶.

tulajdonossal szemben is). Mások azonban pusztán – a római szabályozást követve – birlalónak (származékos birtokosnak) tartják őket, így számukra a tulajdonos érdekében – a tulajdonos ellen nem, csupán harmadik személyekkel szemben – adnak birtokvédelmi lehetőséget.¹² Az angolszász jogrendszerek többsége a harmadik szinten lévő személyeknek, a prekaristáknak, is birtokosi pozíciót enged (*level-three possessors*), ebbe a csoportba tartoznak pl. a szolgálatra¹³ jogosultak.¹⁴

Az amerikai álláspont egyik képviselője, Pollock úgy gondolja, hogy tulajdonos az, akinek joga van birtokolni, ő jogi birtokkal, míg a birtokos a tényleges birtokkal rendelkezik, melyhez jogi eszköz is párosul, de kizárólagos jog csak a tulajdonost illeti meg. Az aktuális birtokos ekkor birtokvédelmi szempontból – de nem jogi értelemben – tulajdonosnak tekintendő, mindenkivel szemben, aki nem tud ”jobb jogot” (*better right*) felmutatni.¹⁵

Meglátásom szerint a birtokvédelemre jogosultak széles személyi hatálya a Holmes által felvázolt *széf és a bankjegy esetén* keresztül érzékeltethető. A felperes alperest azzal bízta meg, hogy adjon el egy széfet, az alperes azonban az egyik hasadékbán *talált* egy bankjegyet. Holmes vitatja, hogy a felperes tulajdonosként visszakövetelheti a pénzt, mivel szerinte ő felhagyott birtokával, így a birtokvédelem az alperest illeti meg, aki ebben a helyzetben birtokosnak tekintendő.¹⁶ Ebben az esetben az angolszász felfogás érvényesül, így a tulajdonos érdekében eljáró személy (véleményem szerint egy, a bizományoshoz, megbízotthoz hasonló személy) még a tulajdonossal szemben birtokvédelemmel élhet.

Az amerikai bírósági gyakorlatban a széles személyi kör az *elveszett (lost)* és az *elhagyott (mislaid)* dolgok kapcsán is megjelenik, a Posner által felhozott *szupermarketes esetben*, mely szerint a vevő elhagyja a tárcáját a boltban, a másik vevő megtalálja. Ha a megtalálósé lenne a tárca, akkor a tulajdonosnak – aki azt először biztos, hogy a boltban keresné – kisebb lenne az esélye, hogy megtalálja. Posner szerint tehát ebben az esetben a hatékonyság

¹² *Benedek-Pókecz Kovács*: i.m. 172-179. o.; *Bessenő András*: Római magánjog. A római magánjog és az európai jogi gondolkodás történetében. Budapest-Pécs 2010⁴. 218-230. o.; *Szentmiklósi*: i.m. 179-180. o.; L: *Yael Emerich*: Why protect possession? In: *The Consequences of Possession* (szerk. Eric Descheemaeker). University Press, Edinburgh 2014.

¹³ L: *Duard Kleyn*: The protection of Quasi-Possession in South African Law. In: *The Consequences of Possession* (szerk. Eric Descheemaeker). University Press, Edinburgh 2014.

¹⁴ *Descheemaeker*: i.m. 12. o.

¹⁵ *James Gordley – Ugo Mattei*: Protecting Possession. *The American Journal of Comparative Law* 44/2. sz. (1996) 302-303. o.; *Frederick Pollock & Robert Samuel Wright*: *An Essay on Possession in the Common Law*. Clarendon Press, Oxford 1888. 1-3. o.; *Frederick Pollock*: *A First Book of Jurisprudence for Students of the Common Law*. Macmillan and Co., Ltd., London 1896, 174-175. o.

¹⁶ *Posner*: i.m. 547-548. o.; *Oliver Wendell Holmes, Jr.*: *The Common law*. Little, Brown and Company, 1881, 225. o.

dönt, az emberek többsége ugyanis meg szeretné találni az ideiglenesen elkallódott dolgát, és ez nehézségbe ütközne, ha az nem ott lenne, ahol hagyta.¹⁷

Posner a *birtok megszerzésével* kapcsolatban Holmes hármass elméletét veszi alapul. A tanulmány vizsgálódási irányvonala tekintetében a második teória érdemel figyelmet, ez az úgynevezett „*fél bálna elmélet*”, mely a bérlő–bérbeadó viszony kialakulását indokolja. Posner szerint értelmetlen lenne, ha a bálnavadászat során az első szigonydobó az összes értékét megszerezné, emiatt egyrészt a riválisoknak – akik nem is szerezhetnek birtokot – a keresésbe felesleges költséget kéne fektetniük. Másrészt társadalmilag értelmetlen verseny lenne, ha lehetővé válna az, hogy az első amatőr dobó birtokolhassa a dolgot, ezért ahhoz kell juttatni a forrást, aki azt az eredményesség szempontjából a legjobban képes használni. Ezen okokból kifolyólag Posner a papír alapú, adminisztratív rendszert támogatja, mert ez azt eredményezi, hogy az emberek kinyilvánítással szereznek birtokot, így csökken az értelmetlen verseny és a tranzakciós költség.¹⁸

Az amerikai gyakorlat a bérlő számára is birtokvédelmi eszközöket nyújt. Posner a bérlő és bérbeadó közötti kapcsolatot gazdaságilag a következőképp határozza meg: ha a bérlő nem birtokolna, az a bérleti díj kiesése miatt a bérbeadónak költségesebb lenne, így a bérbeadó számára az a legfontosabb, hogy a használatért valaki fizessen. Meglátásom szerint Posner a bérlők birtokvédelmi lehetőségét indokoltnak találja harmadik felekkel szemben, ugyanis ez a bérbeadó számára is költséghatékonyabb,¹⁹ de vajon mi a helyzet akkor, ha bérlő bérbeadóval szemben igényelne birtokvédelmet.

Véleményem szerint a gazdasági elmélet eddig felvázolt nézetei alapján belátható, hogy költséghatékonysági szempontból előfordulhatna olyan eset, amikor a bérbeadó hátrányosabban, nagyobb költségekkel kerülne ki a vitából, például a bérlő lelakja az ingatlant, nem fizet bérleti díjat, ebben az esetben, a költségek tekintetében, a bérbeadót illetné védelem, de hogy ez milyen módon valósul meg, vagy egyáltalán megvalósul-e, az az egyes szabályozások jellegétől függ.

II. A birtokvédelemhez fűződő angol nézőpontok

Az angol szabályozás kapcsán megállapítható, hogy a birtok (ténylegesség, illetve egyéb körülmények) azonnal tulajdonjogot keletkeztet, tehát ha valaki egy dolgot magánál tart, akkor

¹⁷ Posner: i.m. 555-557. o.

¹⁸ Holmes i.m. 212-213. o. L. Posner i.m. 552-554. o.

¹⁹ Posner: i.m. 552-554. o.

de facto tulajdonossá válik, és a birtokvédelem esetén ugyanazon jogosultságokkal rendelkezik, mint a tulajdonos.²⁰ Hickey szerint jobb lenne egy olyan rendszer, mely a birtokot anélkül védené, hogy tulajdonjogi következményeket társítana hozzá, mint például a római megoldás esetében, mely szerint a fő cél az *interdictumok* kapcsán az erőszak visszaszorítása és nem a tulajdon elismerése.²¹

Néha előnyösebbnek tűnhet, ha a birtokláshoz való jogot nem a tulajdonos, hanem más gyakorolja, másrészt, a tulajdonosnak kevesebb sérelme lesz, ha birtokost harmadik személyekkel szemben védelem illeti meg, hogy utóbbiak ne profitálhassanak a birtokból. Azonban még ebben az esetben is a tulajdonos dönt arról, hogy mit kezd a birtokkal, mivel gazdasági szempontból övé a nyereség és a veszteség is. A birtokos pedig a birtoklással általában nyer, és csupán a túlterjeszkedéssel veszít, például, ha munkát végez vagy fejleszt a földet.²²

A harmadik szintű birtokosok védelmi lehetőségére példa az *Armory v. Delamirie* ügy: A kéményseprő talál egy gyűrűt, elviszi az ékszerészhez, aki azt nem akarja visszaadni. A kéményseprő keresetet indít, bár nem szerzett birtokot, mégis jogosultsága lesz arra, hogy a tulajdonost kivéve, mindenkivel szemben győzzön a per során. Hickey szerint a dolgot a kéményseprő „megszerezte”, az ítéletben nem esik szó „birtokról”, nincs szó a római jogi *animusról* és *corpusról* sem. A birtoklás címe ebben az esetben speciális, a dolog megőrzése, a kéményseprő tehát ezen az alapon indíthat keresetet, pl. szállító, záloghitelező, faktor, vendéglős és találó is, mivel ezen személyek felelősek a tulajdonosnak és az ő érdekében cselekszenek.²³

Az *Asher v. Whithlock*²⁴ ügyben igazolást nyert, hogy az örökösöket is megilleti a birtokvédelem. Thomas Williamson elzárta a földjét egy tarlótól és egy épületet épített rá. Ezt követően úgy végrendelkezett, hogy a földet és az épületet feleségére hagyta haszonélvezetbe, ameddig nem nőszül újra, illetve a lányának abszolút tulajdonjogot (*in fee*) biztosított. A felperesek a lány örökösei voltak, az alperes pedig a feleség újabb férje, aki felesége halála után a házban maradt. A perben a felperes győzött, mivel örökíthető joggal²⁵ rendelkezett, a birtok

²⁰ Descheemaeker: i.m. 25. o.

²¹ Robin Hickey: Possession as a Source of Property at Common Law. In: The Consequences of Possession (szerk. Eric Descheemaeker). University Press, Edinburgh 2014. 82-83. o.; Savigny: Treatise... 6-7. o.

²² Gordley – Mattei: i.m. 331-332. o.; Hugo Grotius: De iure belli ac pacis libri tres II.i.11 B, J. A. de Kanter-van Hetting Tromp. Leiden 1939.

²³ Hickey: i.m. 78-81. o.

²⁴ (1865-1866) LR 1 QB 1.

²⁵ L. Lena Kunz: Possessio civilissima in Spanish and German Law: Protecting Possession between Fact and Fiction In: The Consequences of Possession (szerk. Eric Descheemaeker). University Press, Edinburgh 2014.

ugyanis - a tulajdonost kivéve - mindenkivel szemben jó címnek bizonyult, ezzel a döntéssel, egy régi *common law* elv, a szerzés (*seizin*) éledt fel, mely a birtok bizonyítéka, és addig érvényes, amíg az alperes erősebb jogot nem tud felmutatni.²⁶

Pollock szerint nemcsak a birtokost illeti meg a birtokvédelem, hanem az adásvétel, hagyomány, öröklés következtében szerző feleket is.²⁷ Tehát a felperes, akinek nincs címe – azaz korábbi birtok általi jogosultsága – helyreállíthatja a birtokot a kivetővel szemben, nem számít, hogy ez a kivetés erőszakos volt-e vagy sem, a korábbi birtokos jogai ugyanis végrendelet vagy szerződés által átszállnak.²⁸

Gordley–Mattei szerint, ha minden „*jobb címmel*” rendelkező *korábbi* birtokos számítana, akkor a tulajdonosokkal szemben megegyező joguk lenne, és bonyolult helyzetet teremtenének, például, ha egy korábbi bérlő felbukkanna azzal, hogy jobb címe van, mint a jelenlegi bérlőnek. Azonban a *Smith dem. Teller v. Lorillard*²⁹ ügy megállapította, hogy a birtoknak folytonosnak kell lennie és a felperesnek kell bizonyítania azt, hogy nem hagyott fel a birtokkal, vagy nagy beruházásokat végzett, vagy, mert a bérlő kiköltözött anélkül, hogy tudtak volna róla.³⁰

A birtokvédelmi precedensekből kitűnik, hogy a követelmények tekintetében nincs egységes kép, hol 20 éves előzetes birtoklás szükséges,³¹ hol elegendő a ténylegesség és az erőszakos kivetés,³² van olyan eset, amikor tényleges birtoklásra sincs szükség, elegendő a szerzés.³³

A birtokvédelmi eszközök az angol jogban is elkülönülnek ügycsoportok alapján: a birtokháborítás esetén a római *interdictum uti possidetis* az angol *trespass*nek, míg az *interdictum unde vi* az *ejection*nek felel meg, nyilván a hasonló ügycsoport ellenére az alkalmazási kritériumok eltérnek.³⁴

III. A birtokvédelem jellegzetességei a skót gyakorlat alapján

A skót birtokvédelem a római jogi szabályozással mutat hasonlóságot, a birtokvédelem esetén a ténylegesség is szerepet kap, ellentétben az angol szabályozással, nem nézik minden esetben,

²⁶ Hickey: i.m. 84-87.o., Gordley – Mattei: i.m. 326-328. o.

²⁷ Pollock: *Essay* 93. o.

²⁸ Hickey: i.m. 88. o., Gordley – Mattei: i.m. 326. o.

²⁹ 10 Johns. 338, 356, 4 N.Y.C.L. 1057, 1064 (1813)

³⁰ Gordley – Mattei: i.m. 303, 328-329. o.

³¹ *Stokes v. Berry L. Gordley Mattei* i.m. 321. o.

³² *Jeffries v. Great Western Railway Co L. Hickey*: i.m. 82-83. o.

³³ *Asher v. Whithlock L. Hickey*: i.m. 84-87.o., Gordley – Mattei: i.m. 326-328. o.

³⁴ *Emerich*: i.m. 33-34. o.

hogy kinek van joga birtokolni, hanem erre külön eljárást tartanak fenn. A skót jogban a birtok kevesebb jogot biztosít, mint a tulajdon, mégis a birtokosi minőség a tulajdonosi (*owner possessor*) mellett két másik személyi körre is kiterjed (*limited-right-possessor*); a saját érdekében birtokló, korlátozott jogú birtokosra, valamint a tulajdonos parancsát teljesítő, speciális szerződési kapcsolatban álló, korlátozott jogú birtokosra, akinek joga van a dolgok visszatartására, amíg a tulajdonos nem fizet.³⁵ Véleményem szerint az első csoportba a bérlők, míg a másodikba a törvényes zálogjoggal rendelkezők, záloghitelező tartoznak.

A skót birtokvédelmi eszközök közül a *spuilzie* az angol *ejection*, római *interdictum uti possidetis* megfelelője, a fél, bármilyen írott cím nélkül igényelheti a birtok helyreállítását, az *interdict* szerepe a skót jogban nem tisztázott. A *possessory judgment* a 7 éves, írott címen, jogosultságon alapuló birtoklást védi, megengedi a birtok helyreállítását, így római jogi megfelelője az *actio Publiciana*. Ez utóbbi birtokvédelmi eszköz tárgyát nem képezheti jogi kérdés, csak a birtok helyreállítására irányulhat. Meglátásom szerint ezen a ponton tér el a skót szabályozás az angol rendszertől, ugyanis különbséget tesz a tényleges és jogi birtok között, a *spuilzie* és az *interdict* kapcsán nem vizsgálja a jogosultságot, hanem a tényleges helyzet dominál, míg a *possessory judgment* esetén a jogosultság számít.³⁶

A *possessory judgment* azok számára alkalmazható, akiknek, a tulajdonjogot leszámítva, látszólagos jog alapján birtokuk van (pl. a második szinten lévő bérlő és a harmadik szinten lévő szolgalmra jogosult). Abban az esetben viszont nem alkalmazható, amikor a jogosultság nem határozható meg - mivel nem látható elsőre, hogy mit tartalmaz - ehelyett a cím kérdése érdekében kell keresetet indítani. Véleményem szerint egy olyan eljárásról van szó, mely rendszertanilag a magyar jegyzői és bírósági eljárás között található, mivel alkalmazása egy látszólagos, vélelmezett jogosultságon (*written title*) alapul, tehát a „tényleges jogosultság” (*apparent rights*) számít. Azonban a *possessory judgment* a jogosultak számára 7 év birtoklás után érhető el csak, a tulajdonjogi követeléssel szemben pedig nem indítható.³⁷

A *possessory judgment* indítását egyéb követelmények is lehetővé tehetik, így a szolgalm esetén 7 év nembirtoklás is alapot adhat, ha az illető jóhiszeműen birtokolt.³⁸ Azonban, ha a félnek nincs címe, az elháríthatatlan akadállyal minősül, ezenkívül,

³⁵ *Craig Anderson: The Protection of possession in Scots Law. In: In: The Consequences of Possession (szerk. Eric Descheemaeker). University Press, Edinburgh 2014. 111, 114. o., Draft Common Frame of Reference VIII. I.207 4353.*

³⁶ *Anderson: i.m. 112, 115-116. o.*

³⁷ *Anderson: i.m. 120, 122, 124, 130. o.*

³⁸ *Anderson: i.m. 133. o.*

származtatott birtok esetén, ha a birtokos a felperes által kerül az eljárásba, akkor a felperes jogára hivatkozva nem kaphat jogosultságot eltávolításra, az alperes bérlő tehát nem kérdőjelezheti meg a felperes bérbeadó jogát anélkül, hogy a sajátját ne kérdőjelezné meg. Összegezve, egy – a magyar terminológiával élve – főbirtokosnak elegendő címe van ahhoz, hogy eltávolíthasson egy albirtokost (bérlőt), aki tőle származtatja a jogát.³⁹

IV. A birtokvédelemhez fűződő kanadai reguláció

Emerich a kontinentális és angolszász szabályozás közötti különbséget a következőképpen ragadja meg: míg az előbbi esetén a *jogosultság* és a birtoklás *ténye* között éles a határ, illetve külön eljárás húzódik, addig a *common law* a birtokot tulajdonjoghoz hasonlóknak tekinti, mivel maga a birtok érvényes *jogosultságot* jelent bárkivel szemben, aki nem tud jobb címet felmutatni.⁴⁰

Bár a kanadai birtokvédelemre a francia szabályozás volt hatással, mégis a személyi hatály tekintetében különbségeket fedezhetünk fel: a francia rendszerben a római jogi *detentor* birtokosnak tekintendő, tehát joga van a birtokvédelemhez, Québec azonban megőrizte a birtokos és a birlalók közötti elkülönítést, így a birtok hatásait az *animus dominivel*⁴¹ rendelkezők részére teszi lehetővé, birlalókat pedig megfosztja a birtokvédelemtől. Ha párhuzamot kéne tenni az angol és francia keresetek között, akkor a birtokháborítás kapcsán a *common law*-ban ismert *trespass* (római *interdictum unde vi*) a francia *complainte*, a kivetést követő birtok helyreállítása kapcsán pedig az angol *ejectment* (skót *spuilzie*, római *interdictum uti possidetis*) a francia *réintégrande* megfelelője lenne.⁴²

A Québec tartománybeli birtokos mind *corpusszal*, mind *animusszal* rendelkezik. A birtokos mindig jogi birtokos, és sosem engedélytől függő vagy csupán tényleges, *de facto* birtokos, mint például a bérlő vagy a letéteményes, akik nem rendelkeznek *animusszal*, ők emiatt nem is tekinthetők birtokosoknak, csak birlalónak (*Desjardins v Ville de Montréal*).⁴³ Tehát az angol jogban második és harmadik szintű birtokosnak tekintett személyek a Québec tartományi jogban birlalók, így birtokvédelem a tulajdonossal szemben nem jár nekik. Azonban harmadik személlyel szemben, esetükben is megjelenhet az *animus*, mégpedig közvetett

³⁹ Anderson: i.m. 137-138. o.

⁴⁰ Emerich: i.m. 30. o.

⁴¹ Friedrich Carl von Savigny: Das Recht des Besitzes. Verlag von Carl Gerold's Sohn, Wien 1865.; Kolosváry Bálint: A birtok és a birtokvédelem. In: A magyar magánjog (szerk: Szladits Károly). V. Dologi jog. Budapest Grill, 1942. 58, 60. o.

⁴² Emerich: i.m. 31-34. o.

⁴³ 30 QAC 76.

módon, a felsőbbrendű, tulajdonosi jog védelme érdekében (*Bilodeau v Dufour*).⁴⁴ Emerich szerint a birtokos mellett a birlaló birtokvédelme a dolog megtartása iránti szándékon, az *animus tenendin*⁴⁵ alapul, az angol jogban pedig a széles alanyi kör elismerését az *animus possidendi* indokolja. A magyar szabályozás a birtokot alanyi jognak tekinti, emiatt nincs jelentősége, hogy az illető rendelkezik-e *animusszal*, vagy sem.⁴⁶ A Québec tartományi jog hiányossága, hogy az ingók birtokvédelme *expressis verbis* nem kerül kimondásra, hanem esetükben sikeresen tulajdonosi keresettel lehet csak élni, így nincs kettős birtokvédelmi, illetve tulajdonosi szabályozás.⁴⁷

Érdeemes fontolóra venni a magyar szabályozás kapcsán, amikor ingatlanok esetén, a tényleges birtok helyzet alapján többnyire a bérlő nyer, a bérbeadó sikeresen pedig csak a hosszadalmas birtokvédelmi per során győzhet, így tulajdonosként csak a tulajdonosi keresettel járhat sikerrel. A tulajdonos a bérlővel szemben birtokvédelemmel szinte csak bírósági úton keresztül élhet. Québecben a tulajdonjogi keresetek vannak túlsúlyban (*jogosultság*), így csökkentek a birtokvédelmi keresetek, mivel a kivetett birtokos a birtokvédelmi eszközhöz 1 évi folyamatos birtoklás után juthat csak.⁴⁸

V. A birtokvédelemmel kapcsolatos szabályozás magyar koncepciója

A magyar birtokvédelmi szabályozás személyi körét az új Polgári Törvénykönyv nagymértékben kibővítette: az első körbe a saját érdekében, saját nevében birtokló *jogi birtokos*, *főbirtokos* tartozik, a második körben a saját érdekében, de más nevében birtokló személyek, *használati birtokosok* – pl. bérlő – találhatók. A harmadik, negyedik kört a *más érdekében, de saját nevében* birtokló személyek képezik – pl. a bizományos – illetve a *más érdekében és nevében* birtoklók – pl. megbízott, jogalap nélküli birtokos – képezi, ez utóbbi csoport tagjai a régi Ptk. szerint birlalónak minősültek.⁴⁹

A birtokvédelemre két esetkör során kerülhet sor: birtoktól való megfosztás (kivetés), illetve a birtokháborítás, és többletkövetelményként a cselekményeknek jogalap nélkülinek kell

⁴⁴ 1952 2 SCR 264.

⁴⁵ L: *Pólay Elemér*: Jhering birtoktana és a magyar jogi romanisztika. Szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Szeged 1969.; *Rudolf von Jhering*: Der Besitzwille. Gustav Fischer, Jena 1889., *Szászy-Schwartz Gusztáv*: Az animus domini bírálata, Magyar Igazságügy, XXIX. 153. o.; *Marton Géza*: A római magánjog elemeinek tankönyve. Debrecen 1922.

⁴⁶ *Petrik Ferenc*: Az új Polgári Törvénykönyv tervezeteivel kapcsolatos dilemmák. MJ, 2011/2. sz. 65-76. o.

⁴⁷ *Emerich*: i.m. 35-38., 41, 50-55. o.

⁴⁸ *Emerich*: i.m. 54-55. o.

⁴⁹ *Petrik Ferenc – Pomeisl András*: Polgári jog: Dologi jog Az új Ptk magyarázata IV. (szerk: Wellmann György). HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest 2014². 27-29. o.; Ptk. 5:1. §.

lenniük, a birtokvédelem célja a birtokállapot helyreállítása, illetve a zavarás megszüntetése.⁵⁰ A magyar szabályozás alapján a birtokvédelem háromszintű rendszerrel rendelkezik: a birtokos idővesztés esetén felléphet önhatalommal,⁵¹ kérheti a birtokvédelmet a jegyzőtől,⁵² illetve a bíróságtól.⁵³ A birtokos ezen eszközöket egymástól függetlenül is kérheti, így az önhatalom nem kell, hogy megelőzze a jegyzői eljárást, a közigazgatás által nyújtott védelem pedig nem előfeltétele a bírósági eljárásnak.⁵⁴

A lakásbérlet esetén két birtokosi pozíció lesz, a főbirtokosé (tulajdonos, bérbeadó), aki saját birtokát adja használatba, és az albirtokosé (bérlő), aki a lakást – használati, illetve származtatott birtokként – bérleti szerződés alapján tartja tényleges hatalmában.⁵⁵

A tulajdonos a birtokvédelmi eszköz mellett élhet önhatalommal, tulajdoni perekkel és a dolog kiadása iránti perekkel is. Vizsgálódásom tárgyát a tulajdonjogi perekre - tulajdonháborítási per, tulajdoni per, végrehajtási igényper –, ezek közül is a tulajdoni perre korlátozom. A főbirtokos – a legtöbb esetben – a többszintű védelem ellenére sem tudja a felmerülő problémákat hatékonyan és gyorsan megoldani. A jegyzői eljárás a *tényleges* birtokost védi, így legtöbbször a bérlő kerül ki győztesen; a birtokper már *jogosultságon* alapul, így a jogi birtokos lehetősége is megvan a győzelemre, azonban - pervesztesség esetén, tulajdonperen keresztül - még a tulajdonosnak lehetősége van kérni a birtokba történő visszahelyezést.⁵⁶ Meglátásom szerint a szabályozás eredményeként a bérlő és a tulajdonos védelme azonos szintre került, a bérlőt nemcsak harmadik személy, hanem a tulajdonos tilos önhatalmú tevékenységével szemben is védelem illeti meg. A bérlő védelme bizonyos szempontokból elfogadható, így arra az esetre, ha a bérbeadó lecseréli a zárat, a bérlő nemcsak büntetőjogi eszközökkel élhet a bérbeadóval szemben, hanem a jegyző eljárásán keresztül gyors megoldást találhat a problémájára. Azonban a tulajdonos védelmi eszközei nem tesznek lehetővé ugyanilyen gyors és hatékony megoldást.

VI. Zárókövetkeztetések

A tanulmányban tárgyalt és elemzett jogrendszerek különbségei az alábbi módon összegezhetők, értékelhetők.

⁵⁰ Szerk. Wellmann György: i.m. 33-34. o.

⁵¹ 5:6 § Önhatalom.

⁵² 5:8 § Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján.

⁵³ 5:7 § Birtokper.

⁵⁴ Szerk. Wellmann György: i.m. 33-36. o.

⁵⁵ Szerk. Wellmann György: i.m. 28, 30, 31. o.

⁵⁶ Szerk. Wellmann György: i.m. 82-83. o.

A birtokvédelem személyi hatálya alapján megállapítható, hogy az *angol és amerikai* bírósági gyakorlat széles körben értelmezi a birtokosi minőséget, és a bírósági eljárás (*ejection, trespass* alapján) során a döntés egyes esetekben a *ténylegességen*, míg máskor a *jogosultságon* alapul. Azonban egyre nagyobb szerepet kap a gazdasági aspektus, pl. az *Asher v. Whithlock* ügyben, ahol a tarló hasznosítása⁵⁷ is elsődleges szempont volt.

A *skót* bírósági gyakorlat és a *magyar* szabályozás is széles birtokosi kört állapít meg, de a birtokvédelmi keresetek egy része a ténylegességet (skót *spuilzie*, magyar jegyző általi birtokvédelem), míg más része a jogosultságot veszi alapul (skót *possessory judgment*, illetve a magyar bírósági birtokper). A magyar szabályozás azonban nem tesz különbséget ügycsoportok szerint, nincs kizárólagosan csak birtokháborítás vagy kivetés esetén igénybe vehető kereset.⁵⁸ A *kanadai* gyakorlat, illetve szabályozás pedig a *római* jogi megoldást követi, miszerint a birtokvédelem a tulajdonos érdekét szolgálja. Ez alapján a második és harmadik szinten lévő személyek harmadik személyekkel szemben birtokvédelemmel rendelkező birtokosoknak (kvázi birtokos), míg a tulajdonossal szemben csupán birtokvédelemmel nem rendelkező birlalónak (relatív birlaló) tekinthetők.

Összegezve, a széles személyi kör előnyei között említhető, hogy az egyéneket nem teszi kiszolgáltatottá másokkal szemben, így a védelem bizonyos korlátot jelent. Ez közvetett módon a tulajdonos érdekét⁵⁹ szolgálja. Azonban gazdasági szempontból – amennyiben a jogalkotó a tulajdonossal szemben is birtokvédelmi lehetőséget ad – az a tulajdonosnak túlzott költségeket eredményezhet (perköltség, eljárás időbeli elhúzódása, kár, egyéb veszteség), annak ellenére is, hogy esetlegesen az egyes esetekben a tényleges birtokost védi a jogalap nélküli cselekményektől.⁶⁰

Végezetül, az angolszász megoldási javaslatok közül emelnék ki néhányat: egyrészt a skót *possessory judgment* elnevezésű intézményt, mely vélelmezett jogosultság alapján vehető igénybe. Ennek az intézménynek az esetében nem kell a jogosultságot vizsgálni, amennyiben vitatottá válik a cím, úgy az már más eljárást von maga után. Másrészt az angolszász gyakorlat a széles személyi kört kiküszöbölve bírósági szinten több követelményt is vizsgál, így pl. erőszakot, korábbi birtoklást. A magyar szabályozás kuriózuma a jegyző körébe utalt eljárás,

⁵⁷ Hickey: i.m. 84-87. o.

⁵⁸ Serák: i.m. 72-73. o.

⁵⁹ L. Posner: i.m. 552-554. o.; *Armory v. Delamirie*, szerk. Wellmann György: i.m. 27-29. o.

⁶⁰ Bérlő-bérbeadó viszonya bővebben L: Serák: i.m. 56-57. o.

melynek köszönhetően a bírósági ügyteher csökken. Véleményem szerint a felvázolt problémák feloldására ez a szint bizonyulna a leghatékonyabbnak.