

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Igazgatási Osztály  
1051 Budapest, V. Erzsébet tér 4.  
Telefon: 872-7311  
e-mail: buzasne.zsuzsa@belvaros-lipotvaros.hu

Ügyiratszám: VIII/B-13060/4/2018.

Tárgy: BDDSZ – Bölcsődei Dolgozók  
Demokratikus Szakszervezetének  
birtokvédelmi ügye

Ügyintéző: Buzásné

## H A T Á R O Z A T

A **Bölcsődei Dolgozók Demokratikus Szakszervezete** (1051 Budapest, Nádor u. 32., képviseli: Szűcs Viktória elnök, jogi képviselő: dr. Bolla Szabolcs ügyvéd, 1171 Budapest, Tanár u. 101/D.) panaszosnak a **FORRÁS-SANITAS Üdültetési és Vállalkozói Kft.** (1051 Budapest, Nádor u. 32., képviseli: dr. Cser Ágnes ügyvezető) panaszolt ellen előterjesztett birtokvédelmi kérelmének

**helyt adok.**

**Kötelezem panaszoltat, hogy a határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül állítsa vissza az eredeti birtokállapotot panaszos részére. Ennek keretében a 1051 Budapest, Nádor utca 32. szám alatti ingatlanban – amelyben a panaszos székhelye is található – állítsa vissza és biztosítsa a házközponti gázüzemű fűtés szolgáltatást, valamint biztosítsa a panaszos részére a székhelyéül szolgáló helyiségbe történő bejutást időkorlátozás nélkül.**

Kötelezem a FORRÁS-SANITAS Üdültetési és Vállalkozói Kft-t, hogy az eljárás lefolytatásáért panaszos által illetékbélyegben lerótt 3.000,- Ft eljárási költséget panaszos részére fizesse meg.

Határozatom ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

A döntést sérelmesnek tartó fél az ellenérdekű fél ellen, a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a bíróságtól kérheti a másik féllel szemben indított perben a határozat megváltoztatását.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz címzett keresetlevelet **elektronikus** úton Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Polgármesteri Hivatal honlapján – [www.belvaros-lipotvaros.hu](http://www.belvaros-lipotvaros.hu) – található P26-os formanyomtatványon köteles benyújtani a jegyzőnél.

A jogi képviselő nélkül eljáró félnek a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz címzett keresetlevelet az erre rendszeresített, jogszabályban meghatározott **formanyomtatványon** kell a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Polgármesteri Hivatalnál vagy a Pesti Központi Kerületi Bíróságon benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni.

A határozat ellen benyújtott kereset nem halasztó hatályú.

Felhívom panaszos figyelmét arra, hogy amennyiben panaszolt a kötelezettségének nem tesz eleget a megadott határidőre, úgy ezt a végrehajtás foganatosítása végett hatóságomnál jelentheti be.

Figyelmeztetem panaszoltat, hogy amennyiben a határozatban foglaltakat nem hajtja végre, 500.000.- Ft-ig terjedő – a panaszolt vezetőjével szemben egyidejűleg és ismételten is kiszabható – végrehajtási pénzbírsággal sújtható vagy szükség esetén a meghatározott cselekmény a kötelezett költségére és veszélyére, akár rendőrségi közreműködéssel is kikényszeríthető.

## INDOKOLÁS

Panaszos 2018. október 21. napján kelt kérelmével jogi képviselője útján birtokvédelmi eljárást kezdeményezett Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Jegyzőjénél a FORRÁS-SANITAS Üdültetési és Vállalkozói Kft. panaszolttal szemben.

A kérelem szerint panaszos országos irodája a Budapest V. ker. Nádor u. 32. szám alatti székházban működik, amelynek békés birtoklásában a panaszolt zavarja.

Panaszos előadta, hogy a panaszolt látja el a székház gondnoksági és üzemeltetési feladatait az 1995.12.14. napján kelt megállapodás 4. pontja, és az 1993.02.24. napján kelt szerződés alapján.

Előadta továbbá, hogy 2018. október 10. napján panaszolt emailben tájékoztatta az érintetteket, köztük a panaszost is, hogy a 24 órás portaszolgálat helyett a székház csak hétköznapokon 8-18 óra között tart nyitva, valamint, hogy a fűtési rendszer nem indítható be.

Előadta azt is, hogy az ezt követő panaszolttal történt levélváltás során nem kapott tájékoztatást sem arról, hogy mi a fűtési rendszer hibája, sem arról, hogy az mikorra kerül kijavításra, de arról sem, hogy a korlátozott nyitvatartási időn kívül miként juthat be az irodahelyiségébe.

Állítja, hogy a panaszolt előadott magatartása teljesen ellehetetleníti a panaszos tevékenységét.

Mindezek alapján kérte panaszos, hogy a jegyző kötelezze a panaszoltat, hogy a panaszos irodájának használata érdekében bocsásson kulcsot – akár panaszos költségén – a panaszos rendelkezésére, továbbá kérte, hogy a panaszoltat kötelezze a jegyző a fűtési rendszer szakemberrel történő vizsgálatára, a gázszolgáltatás visszaállítására és a fűtés biztosítására.

Kérelméhez becsatolta a panaszoltat érintő hivatkozott megállapodást és szerződést, valamint ez utóbbi módosítását is.

A birtokvédelmi kérelmet nyilatkozattétel céljából megküldtem az ellenérdekű félnek.

Panaszolt írásbeli nyilatkozatában kérte a birtokvédelmi kérelmet, mint megalapozatlant elutasítani.

Előadta, hogy a panaszolt valóban az 1995-ben létrejött megállapodás alapján végzi megszakítás nélkül tevékenységét, ami helyesen az irodaépület kezelése és hasznosítása.

Hivatkozott arra, hogy a panaszost nem illette és jelenleg sem illeti meg a birtoklás részét képező kezelés és hasznosítás. Ezért álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelme panaszosnak megalapozatlan.

Hivatkozott panaszolt arra is, hogy a panaszos által becsatolt, 1993.02.24. napján kelt szerződés a panaszos és a Forrás-Sanitas Szolgáltató Kft. között jött létre, mely utóbbi kft. nem azonos a panaszolttal, annak panaszos nem jogutódja, sőt időközben a szerződést kötő kft. már meg is szűnt.

Hivatkozott végezetül arra, hogy 1995-ben a panaszos és a többi tulajdonostárs között létrejött megállapodásban a tulajdonostársak abban állapodtak meg, hogy a közös tulajdonukat – aminek egyik eleme a tárgybani székház – a panaszolt kezeli és hasznosítja, ennek megfelelően kizárólagosan jogosult a kezelésével és használatával kapcsolatos kérdésekben dönteni, ugyanakkor egyszemélyben felelős is a tulajdonostársak irányába. Ez a felelősség pedig csak abban az esetben tartható fenn, ha az ingatlan feletti ellenőrzési joga továbbra is változatlan módon fennmarad.

A fentiek alapján kérte a jegyzőt, hogy a panaszos mindkét kérelmét utasítsa el.

Nyilatkozatához bizonyítási eszközt nem csatolt.

Az eljárás során a tényállás teljes körű tisztázása érdekében helyszíni szemle is lefolytatásra került, amely során hatóságom megtekintette a panaszos, valamint a panaszolt irodahelyiségeit, továbbá a fűtést korábban biztosító gázüzemű kazán készüléket és a gázórát, illetve a portaszolgálatot. Az irodahelyiségekben tapasztalható volt, hogy a radiátorok hidegek, a fűtés nem működik, az elektromos fűtőtestek a nagy belmagasságú irodákat nem képesek megfelelően átmelegíteni. A gázórát megtekintve semmi olyan körülmény nem volt tapasztalható, illetve semmilyen olyan jelzés, plomba nem volt elhelyezve, amely a gázszolgáltatás szünetelésére vagy hibájára utalna, és ugyanez volt tapasztalható a gázkazánál is.

A portaszolgálaton tapasztaltak megerősítették azt a panaszosi állítást, miszerint az épületbe csak 8-18 óra között, és csak a portaszolgálaton lévő kulcsok használatával lehet bejutni.

A helyszíni szemle során panaszos csatolta a közte és a panaszolt között a birtokvédelmi eljárást megelőzően folyt levélváltást. A helyszíni szemlét követően panaszos még email útján nyilatkozatot terjesztett elő a gázszolgáltatás vonatkozásában, amelyhez csatolt két korábbi – a panaszolt nevére szóló – számla összesítőt a gázszolgáltatásról.

A kérelmet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) ide vonatkozó szakaszai alapján bíráltam el. A Ptk. 5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem] (1) bekezdése szerint: „A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).”

A Ptk. 5:7. § [Birtokper] (1) bekezdés szerint: „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.”

A Ptk. 5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján] (1) bekezdése pedig arról rendelkezik: „A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.” A (2) bekezdés szerint 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 előtt folyó közigazgatási eljárás alapvetően tényeljárás, amelyben jogkérdések nem vizsgálhatók, vitatott jogkérdések nem dönthetők el. A közigazgatási úton történő birtokvédelmi igényérvényesítés a tényleges birtoklási helyzet alapján történik, jogkérdést a jegyző csak kivételesen vizsgál: az 5:8. § (2) bekezdésében foglalt esetben, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles.

A Ptk.-ban foglalt birtokvédelmi szabályok a fennálló birtokállapot jogalap nélküli megváltoztatása vagy megzavarása esetére biztosítanak a birtokos részére védelmet. Idézett jogszabályi előírások értelmében tehát a birtokától megfosztott, illetve a birtoklásában megzavart birtokosnak a védelem elnyeréséhez azt kell bizonyítania, hogy birtokban volt, és a birtokot tőle jogellenesen elvonták, illetve birtoklását jogellenesen zavarták.

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.) 15. § (1) bekezdése értelmében a felek a bizonyítási eljárás során bármikor írásban vagy szóban nyilatkozatot tehetnek a jegyző előtt, amely nyilatkozatok bizonyítékul szolgálhatnak a birtokvédelem kérdésében hozott döntés meghozatalánál. A birtokvíta eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett bizonyítékokat szabadon mérlegeli.

A rendelkezésemre álló iratok, a közhiteles nyilvántartások és a lefolytatott helyszíni szemle alapján az alábbi tényállást állapítottam meg.

Panaszos jogszerűen birtokolja a Budapest V. kerület Nádor u. 32. szám alatti irodaépületben lévő irodahelyiségét. Az irodaépület - többek között - panaszolt és panaszos tulajdonában is áll.

A becsatolt okiratok és nyilatkozatok szerint panaszolt végzi az eljárás tárgyát képező irodaépület fűtésével, az irodaépületbe történő be- és kijutással kapcsolatos feladatokat. De a panaszolt végezte – ahogy azt panaszolt képviselője 2018. november 8-i emailjében írja – a csőtörések és villanyvezetékek kivizsgálását is, amely tevékenységek összességében jellemzően gondnoki, üzemeltetési feladatok, de bele tarthatnak a kezelés és hasznosítás tevékenységébe is, amit panaszolt maga által sem vitatottan 1995 óta végez az eljárás tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.

Panaszolt e tevékenysége ellátása során az irodaépületben lévő házközponti fűtést leállította és a fűtést 2018. október 11. napja óta nem biztosítja. Az eljárásban nem lelhető fel adat, amely a panaszoltnak azon – egyébként email útján a panaszossal közölt – állítását igazolná, hogy a fűtési rendszer meghibásodott, illetve a ház gépészeti rendszere előregedett, leromlott állapotban van.

Ez pedig azt eredményezi, hogy az eljárás adatai alapján az állapítható meg, hogy tényszerűen nincs ok arra, hogy a gázfűtési szolgáltatás szüneteljen, ami pedig azt is jelenti egyben, hogy a gázfűtési szolgáltatás indok nélküli szüneteltetésével panaszolt jogellenes módon, tilos önhatalommal zavarta meg és zavarja jelenleg is panaszost a békés birtoklásában.

Továbbá megállapítható az is, hogy panaszolt tilos önhatalommal zavarja panaszost a békés birtoklásban azzal is, hogy a panaszosnak a saját tulajdonát is képező ingatlanába történő bejutását – panaszolt által sem vitatottan – 2018. október 11. napja óta csak általa meghatározott időszakban teszi lehetővé, megfosztva így a panaszost az irodahelyiségének zavartalan birtoklásától.

Panaszolt abbéli hivatkozásával kapcsolatosan, miszerint panaszost nem illeti meg a birtoklás részét képező kezelés és hasznosítás joga, és ezért kérelme megalapozatlan, meg kell jegyezni, hogy panaszos kérelmével nem a kezelés és hasznosítás jogát kívánja elvitatni panaszolttól. Éppen az a kérelme, hogy a panaszoltnak e jogai és egyben kötelességei körében legyen biztosítva a békés birtoklás panaszos részére.

A rendelkezésemre álló nyilatkozatok, iratok és a helyszíni szemle alapján a panaszos kérelmét megalapozottnak találtam, és megállapítottam, hogy panaszolt birtokháborítást követett el, amikor önhatalommal fosztotta meg panaszost a gázfűtés szolgáltatástól, valamint az ingatlanba korlátozás nélkül történő bejutás lehetőségétől és ezzel a korábbi birtokállapotot egyoldalúan, önhatalmúlag változtatta meg.

Az R. 6. §-a szerint a jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

A jegyző hatáskörét a Ptk. 5:8.§-a állapítja meg, hivatalom illetékessége az R. 2. § (1) bekezdésén alapul és az eljárási költség viseléséről az R. 25. § (2) bekezdés b) pontja rendelkezik.

Jogorvoslati lehetőséget a Ptk. 5:8. § (3) bekezdés alapján biztosítottam.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-a alapján az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, valamint az ügyfél jogi képviselője **elektronikus ügyintézésre köteles.**

A kereset elektronikus úton történő benyújtásáról a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) az alábbiak szerint rendelkezik.

*608. § [Kötelező elektronikus kapcsolattartás]*

*(1) Az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan - az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon - nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.*

A kereset formanyomtatványon történő benyújtásáról a Pp. 246. §-a rendelkezik.

*246. § [Beadványok benyújtása]*

*(1) A félnek jogszabályban meghatározott, erre rendszeresített nyomtatványon kell előterjesztenie a) a keresetlevelet.*

*Pp. 605. § [Választható elektronikus kapcsolattartás]*

*(1) A perben az elektronikus kapcsolattartásra nem köteles fél vagy a jogi képviselőnek nem minősülő képviselője a keresetlevelet, továbbá minden egyéb beadványt és ezek mellékletét, valamint okiratot választása szerint elektronikus úton is benyújthatja, az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon.*

Budapest, 2018. november 21.

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat  
jegyzője dr. Sélley Zoltán nevében:

Buzásné dr. Kakas Zsuzsanna  
osztályvezető

**VIII/B-13060/4/2018.**

A határozatot kapja:

1. **dr. Bolla Szabolcs ügyvéd** 1171 Budapest, Tanár u. 101/D.
2. **FORRÁS-SANITAS Üdültetési és Vállalkozói Kft.** 1051 Budapest, Nádor u. 32.
3. **Iráttár**