

A szomszédjogok – II.

Bevezetés. Előző cikkemben a szomszédjogokkal foglalkoztam. Miután áttekintettük a szomszédjogok általános szabályait, most vizsgáljuk meg, hogy mit ért a Polgári törvénykönyv (Ptk.) a szomszédjog *különös* szabályai alatt. Mint majd megfigyelhetik az alábbi törvényi szabályokban és az ahhoz fűzött magyarázatokban, az ingatlan tulajdonosa részére a Ptk-ban biztosított jogokat mindig a szomszédos ingatlan tulajdonosának jogai függvényében, azzal összemérve lehet gyakorolni. Jól látható tehát, hogy a polgári jog érdek-összemérő, érdekkiegyenlítő funkciót tölt be. További fontos jellemzője a szomszédjogi szabályoknak, hogy azoktól a szomszédok – szerződéssel – szabadon eltérhetnek.

A szomszédjogok különös szabályai körében számos törvényi tényállást találunk, ezek közül az alábbiakkal foglalkozunk.

A földtámasz joga. A tulajdonos a szomszédos épület biztonságát, védelmét szolgáló támasztékot nem jogosult elbontani (megszüntetni), illetve azokon olyan átalakítást végezni, ami a szomszédos ingatlan megtámasztását csökkenti. Tilos például a szomszédos épület alapját kiásni, meggyengíteni. Ilyen beavatkozásokra a tulajdonos csak akkor jogosult, ha egyidejűleg más, megtámasztásra alkalmas támasztékról gondoskodik. A tulajdonosnak gondoskodnia kell továbbá a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről, ha ennek hiányában a szomszéd épület alá átfolyó víz annak alapozását károsíthatja.

A lehullott gyümölcsök felszedésének joga. A tulajdonos megtarthatja a földjére a szomszéd telkéről áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket, ha a fa tulajdonosa azokat megfelelő időn belül nem szedi. A közterületre áthajló ágakról lehulló gyümölcsöket ugyanakkor bárki felszedheti, ha azokat a fa tulajdonosa nem szedi fel. Kérdéses lehet, hogy mennyi idő áll a tulajdonos rendelkezésére ahhoz, hogy a szomszéd földjére áthajló ágakról lehullott gyümölcsöt összeszedje. A joggyakorlat méltányos határidőről tesz említést, amely az adott esetben a mezőgazdasági-, kertészeti-, illetőleg a helyi szokásoknak és az összes körülményeknek megfelelően, esetenként állapítható meg.

A telkére áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására a tulajdonos csak akkor jogosult, ha azok földjének rendes használatában gátolják és a fa tulajdonosa azokat felhívás ellenére sem távolítja el. A növényzet kivágására való kötelezésre továbbá csak akkor kerülhet sor, ha a növényzet szükségtelenül zavarja a szomszédot, akkor is csak kivételesen, ha az okozott érdeksérelem másként, így pl. az okozott kár megtérítésével sem hárítható el.

A szomszéd földjére való belépés, a szomszédos föld használata. Az áthajló ágakról lehullott gyümölcsök összeszedése, az ágak, gyökerek levágása érdekében a tulajdonosnak nyilván át kell mennie a szomszéd ingatlanra. Előfordulhat, hogy építési anyag áthordása, építkezési, karbantartási munkálatok elvégzése, vagy egyéb okból szükséges a szomszédos ingatlanra való belépés. Ugyanakkor másik oldalról a tulajdonos a szomszédos földet csak e célok érdekében és csak a szükséges mértékben használhatja. Ha a belépés, vagy a föld építési célból történő használata károkozással jár, a föld tulajdonosa kártalanítást követelhet. A kártalanításra vonatkozóan egy állásfoglalás az alábbiakat rögzíti: ha a tulajdonos az építkezéséhez szükséges munkagépeket egy hónapon keresztül a szomszéd telken tárolja, a szomszéd ingatlan tulajdonosa követelheti, hogy fizessen meg neki egy havi használati díjat. Egy konkrét perben a felperes keresete alapján az ügyet tárgyaló helyi, majd megyei, végül a Legfelsőbb Bíróság is kötelezte ítéletével az alpereseket arra, hogy a felperesi lakóépület építési engedély szerinti befejezéséhez, továbbá az épületrész vakolásához, festéséhez, csatornázásához szükséges mértékben az ingatlan használatát tűrjék.

A földeket egymástól nem csak épített kerítés, de természetes sövény, mezsgye is elválaszthatja, amelynek használatára a szomszédok közösen jogosultak, de a fenntartás költségei is közösen

terheli őket. A fenntartás költségei a szomszédokat olyan arányban terheli, amilyen arányban őket a jogszabály a kerítés létesítésére kötelezi (ezt általában a helyi önkormányzat rendelete szabályozza). Ha viszont a jogszabály erről nem rendelkezik, a költség-megosztás a határolt földhosszúság arányában történik. Nincs akadálya annak, hogy a szomszédok e szabályoktól eltérően állapodjanak meg a kerítés létesítésében, sőt, hogy a szomszéd a saját telkén másik, új kerítést létesítsen. *(folytatjuk)*

Pomáz, 2007. november 20.

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
drwertan@wertan.hu - www.wertan.hu
Tel: 323-874; 30/6196-496