

A szomszédjogok

Bevezetés. Köszöntöm az Olvasót! Ingatlant használunk. Akár tulajdonosként, akár bérlőként – lakhatás, vagy valamely ipar üzésére, jövedelemszerzés céljával – ingatlant bérelünk. Így vagy úgy, az ingatlan használata során mindannyian más ingatlanokkal szomszédságban vagyunk. Szomszédjogok alatt Polgári törvénykönyvünknek (Ptk.) azokat a szabályait értjük, melyek a szomszédos ingatlanok használóinak érdek-összeütkezését hivatott feloldani, az együttélés jogi szabályait kívánja megadni. A most következő cikkekben e kérdésekről írok.

A szomszédjogok körében több szabályt is alkalmaznunk kell. Először, még nem a jog szabályaiként, befolyásolnak bennünket az illem és az erkölcs. Amikor nem gyújtunk alá a rőzse- vagy levélhalomnak vasárnap reggel, a tisztesség és a jóérzés parancsainak engedelmessé válnak, bár jogi szabály is tiltja. Ha a kutyánk kikaparja, megbontja a kerítést, azt befonjuk, mert a kutyánk tevékenységéért felelősséget vállalunk – a tisztesség alapján, bár a jog parancsa is ezt írja elő.

Másodszor, a szomszédjogi szabályok alkalmazása során, a Ptk. úgynevezett alapelvei közül többeket alkalmaznunk kell. Így a szomszédok az ingatlan használata során (is) a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve köteles eljárni. Már a régi magyar jogtudomány is kiemelte, hogy az együttműködési kötelezettség tartalma: hívséges tekintet a másik fél érdekeire, vagyis azok megfelelő figyelembe vétele. További alkalmazandó alapelv, miszerint az ingatlan használata nem valósíthat meg joggal való visszaélést, azaz nem irányulhat a szomszéd zaklatására, jogai és törvényes érdekei csorbítására, illetéktelen előnyök szerzésére.

Harmadszor: a Ptk. szomszédjogra vonatkozó szabályai is általános és speciális szabályokból állnak. (Az általános szabályok célja, funkciója: alkalmazandók, amely esetekre valamely speciális szabály nem alkalmazható.) A szomszédjog *általános* szabálya így szól: a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amelyekkel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Hogy mi minősül zavarásnak? Ennek megítélésénél vizsgálni kell a helyi szokásokat, helyi viszonyokat. Pl.: a legfelsőbb bíróság eseti döntésében az állattartáshoz fűződő érdekek megítélésénél megállapította: olyan kertés, családi házakkal beépített környezetben, ahol az *állattartás* megengedett és szokásos, a csirkenevelés önmagában nem kifogásolható. Az állattartással járó hatások szempontjából azonban nem lehet közömbös az állomány nagysága, főként akkor, ha ez a helyben szokásos mértéket rendszeresen és jelentős mértékben meghaladja. Míg nemzetgazdasági szempontból indokolt és kívánatos, hogy a kistermelő saját jövedelemszerzése végett állattartással foglalkozzon, ezirányú tevékenysége azonban nem lehet olyan mértékű, hogy azzal a szomszédos ingatlan tulajdonosát szükségtelenül zavarja. Más döntésében kimondta: a csirketartással és az ól fűtésével járó szag- és füsthatást, amennyiben az a nem lépi át a szükséges mértéket, a szomszéd túrni köteles.

Fontos hangsúlyozni: a szomszédjogi zavarás elbírálásánál önmagában az, hogy az adott tevékenységet (hatósági) engedély alapján, az engedélyben foglalt előírások maradéktalan betartásával végzik, még nem jelenti azt, hogy a tevékenység ne jelentene szükségtelen zavarást, háborítást. Ez fordítva is igaz, tehát önmagában az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően végzett tevékenység sem jelent automatikusan olyan mértékű zavarást, melyet a (szomszéd-) jog tilt.

Az építkezéssel okozott zavaráson alapuló *kártérítési felelősség* kérdésében kimondta a bíróság: a szomszédjogi szabályok megsértésén alapuló kártérítési felelősséget nem zárja ki az a körülmény, hogy az építkezés az építési szabályoknak és a kiadott építési engedélynek megfelelően történt. A szomszédjogi szabályokkal fel lehet lépni a szomszédban folyó építkezési munkák ellen is. Számos alkalommal okoz vitás helyzetet az, hogy az építkezés a szomszéd kilátását, panorámáját elveszi. Az építkezést követően ez már csak a szomszéd ingatlanában bekövetkezett (forgalmi) értékcsökkenés – kártérítés címén történő – megtérítésével orvosolható. Károsodása megelőzése

érdekében azonban a szomszéd akár már az engedélyezési eljárás során is felléphet, ilyen esetben a terv megfelelő módosítására, vagy a már megindult építkezés leállítására is sor kerülhet. Ha bírósági ítélet az építkezés leállítására kötelezi az építkezőt, e döntésnek bírósági végrehajtás útján lehet érvényt szerezni (akár a rendőrség közreműködésével, vagy 500.000 Ft-ig terjedő pénzbírság akár ismételt kiszabásával). Ha az építési hatóság tudomást szerez a bíróság döntéséről, köteles az építkezést haladéktalanul leállíttatni. *(folytatjuk)*

Pomáz, 2007. október 27.

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