

Jogi rovat
A szomszédjogok – III.

Bevezetés. A szomszédjogokról szóló 3. cikkemben – lévén a szomszédsági viszonyok intenzív együttélési helyzeteket takarnak – két bírósági határozatba kínálok betekintést. A nagyszámú jogeset közül olyat kívántam kiválasztani, ahol a jogi szövegezés gúzsából, leple mögül a valós élethelyzet kibontakozik és így a perben állók érdekhelyzete kellően áttekinthető. Figyelmükbe ajánlom továbbá, hogy mindkét jogesetben a magánérdek és a közérdek összemérése alapján lehetett a helyes ítéletet meghozni.

Ezzel kívánok mindenkinek szépséges ünnepet és békés, barátságos Új Esztendőt!

Kártérítési kereset útépitéssel okozott érdeksérelem miatt. A pert felperesként az érintett családi ház tulajdonosai indították. Házuk közelében épült meg 1995-ben – a városrendezési tervnek megfelelően – a 70/A. számú főút kivezető szakasza, ami jelentős forgalomnövekedést és zajszint-emelkedést eredményezett.

A felperesek a Ptk. kártérítési szabályaira alapozva 1 700 000 forint megfizetésére kérték az utat megépíttető alperes kötelezését. Szerintük a zajhatás a megengedett mértéket túllépi és ez ingatlanuk használhatóságát csökkenti, az egészségi állapotukat hátrányosan érinti, szükségessé teszi a nyílászárók cseréjét és hangszigetelési munkák elvégzését, ami jelentős költséggel jár. Az utat megépítő alperes a kereset elutasítását kérte. Az elsőfokú bíróság elutasította a keresetet. A családi ház tulajdonosai (felperesek) fellebbeztek és a másodfokú bíróság megállapította, hogy az út építőjének felelőssége a szabványértéket meghaladó zajhatás miatt fennáll.

Az ügyben végül a Legfelsőbb Bíróság hozott döntést: ezek szerint az út alperes építője az út építésével jogszabályi kötelezettségének tett eleget, közérdekből, az elfogadott városrendezési tervnek és közlekedésfejlesztési programnak megfelelően, a jogszabályi és egyéb előírásokat megtartva járt el az út megépíttetése során, a Ptk. szerinti felróhatóság nem terheli, így kártérítéssel sem tartozik. Megállapította továbbá, hogy a szomszédjogi szabályok alapján a – nem vitathatóan fennálló – zavaró hatás nem indokolatlan mértékű. A városfejlesztéssel, valamint a motorizáció fokozódásával szükségképpen és elkerülhetetlenül együtt jár bizonyos mértékű zavarás, hiszen minden fejlesztés, minden beruházás óhatatlanul okoz érdeksérelemeket is. Mivel a zajszint csak a legforgalmasabb nyári hónapokban és csak kis mértékben lépi túl a szabványban megengedettet, az ellentétes érdekek, azaz magánérdek és közérdek összemérése ebben az esetben a kárigény nem volt megalapozott.

Fa kivágása árnyékolásra hivatkozással. Környezetünk részét képezik az épületek mellett a fák és más növények is. A szomszédjogi viszonyokban többször felmerül az, hogy az egyik telektulajdonost zavarja, használatban akadályozza a másik telken álló fa vagy bokor. A tanulságos eset azt mutatja, hogy a bíróságok sem egyöntetűen vélekednek a felmerült kérdésről. Kérem figyeljék meg, hogy a Legfelsőbb Bíróság mely érdekeket vette számításba döntése meghozatalánál!

A peres felek ingatlanai egymással szomszédosak. A lakóépület ikerház, amely előtt a két tulajdonos két előkertje található, sűrű bordázatú léckerítéssel elválasztva. Az alperes az előkertjébe három darab fenyőfát, néhány gyümölcsfát és orgonabokrot telepített. A felperes kifogásolta, hogy a megnőtt fák, különösen az egyik meggyfa árnyékolja az ő ingatlanát. Kérte a bíróságtól, hogy kötelezze az alperest két fenyő- és egy meggyfa kivágására, egy fenyő alsó ágainak a lenyesésére, egy orgonabokor áttelepítésére, mert lakása és növényei nem kapnak elég napfényt, a talaj penészedik. Az első fokú bíróság a szakértő véleménye alapján kötelezte a fák tulajdonosát, hogy két fát vágjon ki, egy fenyőfa alsó ágait vágja le és telepítse át az orgonabokrot. A megyei bíróság helyben hagyta az első fokú ítéletet, elfogadta annak indokait.

Az ügyben a Legfelsőbb Bíróság az alábbi álláspontot foglalta el: A fák az emberi környezetet védik, kellemesebbé, szebbé teszik. Porelvonó, levegőtisztító hatásuk folytán a lakókörnyezet javításában fontos szerepet töltenek be. Ezért a fák telepítése, a meglévő zöldnövényzet megóvása ál-

talános környezetvédelmi érdek. Erre tekintettel a szomszédjogi vitákban általában nem kerülhet sor a fák kivágásának elrendelésére. Az első- és másodfokú bíróságok tévedtek: a felperes által megjelölt sérelem még kivételesen sem indokolja a fák kivágását. A szakértői vélemények szerint a felperes lakóházának az árnyékolását mindössze 10%-ban okozza a kifogásolt fák lombozata. A benapozás hiányát ugyanakkor a fák kivágását igénylő szomszéd házára szerelt 2 méter széles előtető, valamint az általa telepített lugas is okozza. A fák kivágása ezért nem növelné számottevően a szoba „benapozását”. A fák kivágása helyett a felperes az árnyékolással összefüggésben esetleg felmerült kárának a megtérítését kérhetné, ilyen igényt azonban nem terjesztett elő.

Pomáz, 2007. december 21.

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