

AMIKOR A HELYZET KILÁTÁSTALAN

A szabad kilátáshoz való jog a jogági jogellenesség tükrében

JELIGE: SPECULUM

2014. november 2.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	1
2. Szomszédjogok	2
2.1. A szomszédjogok természete: egyensúly a tulajdon szabadsága és korlátozhatósága között	4
2.2. Jogági jogellenesség	6
3. A szabad kilátáshoz való jog	10
3.1. Kilátás: szükségtelen zavarás	11
3.2. Az ingatlan értékcsökkenése	12
3.3. Bizonyítás	15
4. Felelősség és kimentés	16
4.1. A szomszéd felelőssége	16
4.2. Kimentés: köz- és magánérdek	19
5. Németország elmélete és gyakorlata	22
5.1. A szabályozás felépítése	22
5.2. Német joggyakorlat	24
6. Összegzés: tanulságok és de lege ferenda javaslatok	28
Irodalomjegyzék	33
Jogforrások	36
Internetes források	38

1. Bevezetés

„Több az ember a maga földjén» – éneklék a Kalevala hősei. Így van ez az ősidők óta. Az ember a tulajdonaként megszerzett földdarabon igyekszik magának, családjának megfelelő élet- és lakáskörülményeket teremteni, vágyait megvalósítani.”¹ Az emberek alkotta közösség szükségszerű velejárója az együttélés, melynek színhelye és eszközei mind a tulajdonjoghoz kapcsolódnak, mely az egyik legteljesebb jogunk. A dolgok osztályozásakor² azonban ez a ‘színhely’ és ez az ‘eszköz’ elválíik egymástól, a tulajdonjog tárgyai ingó és ingatlan dolgokra oszthatóak. Az ingatlan jellegében különbözik az ingó dolgoktól; körülhatárolása ellenére kapcsolatban marad a földterülettel, így az egyébként rendeltetésszerű használat is járhat a szomszédokra nézve áthatással.³ A szomszédjogok létjogosultságát ez az áthatásból fakadó kapcsolat teremti meg, hiszen a földtulajdon szükségszerűen ‘egymás mellett élést’ jelent. „A szomszédjogok azoknak a határoknak a kijelölésére vannak hivatva, amely határok között a szomszédok az egymás tulajdonosi érdekkörébe való szükségszerű áthatásokat túrni kötelesek.”⁴ Ezen jogok tekintetében tehát nehéz a jogalkotók dolga; határaikat jogi normával nem lehet pontosan körülírni. Ebből nemcsak hogy viták fakadnak, de e vitákban született döntések gyakran ébresztenek kétséget valamelyik félben az igazságosság és jogbiztonság (elvárt) követelményének teljesülését illetően. A dolgozatban felvázolt probléma a szomszédjogok egyik típusát érinti, mely nem a szó szoros értelmében vett áthatások ellen véd; a szabad kilátáshoz való jog inkább értékbeli, mintsem fizikai károsodással jár. Egy ingatlan élvezeti értéke komoly csorbát szenvedhet, különösen akkor, ha a vevő éppen a kilátás miatt döntött az ingatlan megvásárlása mellett. E mindennapi ‘élménycsökkenés’ mellett az ingatlan értékcsökkenése is súlyos kárt okozhat a szomszédnak, komoly különbözettől eshet el általa.

A szabad kilátáshoz való jog egy specifikus területe a jognak: két jogág határán helyezkedik el. Bár az egyes jogterületek között nehéz éles határvonalat húzni, ennél a jognál további

¹ KÁRPÁTI Zoltán – KOZMA György – MADARÁSZ Gabriella – PETRIK Ferenc: *Az építésügy kézikönyve*. HVG-Orac Lap- és könyvkiadó Kft., Budapest, 2001.7.

² Lásd még: SERÁK István: Átkelők a dolog-fogalom határain – a jogirodalom szemszögéből. In: *Iustum Aequum Salutare* III. évfolyam, 2007/4. szám. 218.o.

³ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001. 100–106.

⁴ SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar Magánjog V. kötet*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1939-1942. 151.

vitának szolgáltat alapot, hogy míg a polgári jog a magánjogi jogágak, a közigazgatási jog a közjogi jogágak közé tartozik. A két terület szabályai egészen más jellegűek, más szempontrendszer alkalmaznak, s emiatt merül fel a kérdés: kizárja-e a közigazgatási jogi engedély a polgári jogi jogellenességet? Élvez-e az egyik prioritást a másikkal szemben? Általános esetben ezek a normák külön eljárásokban realizálódnak, de mi a helyzet olyankor, mikor nem lehet az ügyet csak az egyik kategóriába sorolni? Valóban fennáll-e veszély, vagy csak a szomszéd 'rigolyás'? A problémakörben ezen kívül is hangsúlyos szerephez jut a szubjektivitás: mennyiben egyezik a szomszédos telkek funkciója? Milyen a telken tartózkodók életvitele, s ehhez kapcsolódóan toleranciája? Mennyi 'kedve, ideje, energiája' van a feleknek a jogi eljárás megindításához, a részvételhez?

Láthatjuk tehát, hogy egy elég szerteágazó, a jog különböző területeit lefedő, és kétségtelenül mindig aktuális problémával állunk szemben, mely sosem veszít jelentőségéből. Dolgozatomban a szomszédjogok, illetve ezen belül a szabad kilátáshoz való jog természetének bemutatása mellett arra vállalkozom, hogy végig követve a legtanulságosabb jogeseteket, a magyar és német bírói gyakorlatból, részletesen feltárjam a problémát, és a tanulságokat levonva megoldási lehetőségeket vázoljak fel.

Bár dolgozatom első részében a szomszédjogok kialakulásával és természetével foglalkozom, célszerűbbnek látom a gyakorlati oldalról történő megközelítést, így több jogeseten keresztül mutatom be a problémát, elméleti kérdésekre is választ adva.

A kutatás témájától függetlenül minden esetben tanulságos külföldi mintákat is megfigyelni. Ehhez én Németországot választottam, ugyanis érdekesség a német jogban egyrészt a tartományi és szövetségi törvények államformából adódó egymás melletti létezése, illetve a 'köz- és magánszomszédjogok' megkülönböztetése. Ezek egyik ütközőpontja a szabad kilátáshoz való jog. A 2014-es tavaszi félévet Németországban töltöttem Erasmus-ösztöndíjjal, így lehetőségem adódott az idevágó német gyakorlatot is áttanulmányozni. Ennek eredményéről az ötödik fejezetben számolok be.

2. Szomszédjogok

A szabad kilátáshoz való jog problematikájának megismeréséhez és megértéséhez érdemes először a szomszédjogok rendszerbeli elhelyezkedését és természetét áttekinteni. A dologi jogok csoportosításának legelfogadottabb szempontja a dolog feletti hatalom dologi jogosult számára biztosított terjedelme; eszerint megkülönböztetünk teljes jogi hatalmat biztosító és korlátolt dologi jogokat. A szomszédjogok ez utóbbi csoportba tartoznak, megjegyzendő azonban, hogy ezen dologi jogok köre jogrendszerenként eltérő lehet. Például egy jogintézmény az egyik jogrendszerben létezik, a másikban nem, vagy a jogintézmény az egyik jogrendszerben dologi, a másikban kötelmi hatállyal bír (esetleg mindkettő által szabályozott).⁵ Ilyen például a német jogban az elővásárlás⁶i jog, mely kötelmi és dologi szempontból, két helyen is szabályozva van.

Szladits Károly szerint a korlátolt dologi jog szükségképpen nemleges tartalmú, vagyis a joggal szembenállót tűrésre vagy abbahagyásra (nemtevésre) kötelezi. A másik fél oldaláról nézve tehát ez egy tevési jogosultság, mely a korlátolt dologi jogot kísérő kötelmi viszony (legálobligáció).⁷

A szomszédjogi viszonyok első írásos megjelenése a Kr.e. 451-450. között keletkezett XII táblás törvényekhez köthető. Előírta a házak közti távolság minimumát, illetve tiltotta az építkezést, ha az elveszi a szomszéd elől a minimális fényt.⁸ IV. Béla idején a nagyuraknak a szomszédjog biztosította a szomszédos telekre elővételi jogukat.⁹ A porosz Allgemeines Landrecht (1794) már tilos cselekvésekről szóló rendelkezést is tartalmaz. A Code Civil (1804) a tulajdon korlátlanságát fogalmazza meg, ahogyan az Osztrák Polgári Törvénykönyv is. A szomszédokat ilyenformán nem védi. A Szász Polgári Törvénykönyv (1865) a jogok gyakorlását annyiban korlátozza, amennyiben a tevékenység a szomszédot saját jogainak gyakorlásában zavarná. A Svájci Törvénykönyv rendőri segítséget enged meg az olyan szomszédok ellen, akik pusztá bosszantásból használják így telküket.¹⁰

⁵ LENKOVICS (2001): i. m. 16–17.

⁶ SZLADITS (1942): i. m. 353.

⁷ SZLADITS Károly: *Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 239.

⁸ Lásd még: DABELOW, Cristoph Christian: Über die servitus luminum der Römer gegen Herrn Professor Feuerbach. Halle und Leipzig in der Ruffschen Verlagshandlung, 1804.

⁹ <http://goo.gl/kV0EAF> BÉLI Gábor: Vagyongyűjtő nagyurak IV. Béla idején, *Rubicon*, 2013. évfolyam.

¹⁰ KATONA Mór: A szomszédjog. Franklin-társulat Könyvnyomdája, Budapest, 1882. 16–22.

Szomszédjogi elemeket tartalmazott a magyar jog már az 1872. évi ipartörvény: hatósági engedélyhez kötött az üzemek létesítése, ha „minéműségük által a szomszéd birtokosokat vagy lakókat, avagy egyáltalában a közönséget háborgatják, megkárosítják vagy veszélyeztethetik.”¹¹

A szomszédjogi jellegű problémák köre azonban az idők során szélesedett; ma már a panaszok javarészt az ingatlanok értékcsökkenésével összefüggésben érkeznek: beárnyékolás, zaj, kellemetlen szagok, illetve amelyről dolgozatom is szól: az építkezés következtében elvesztett panoráma.¹²

E fejezet bemutatja a szomszédjogok különleges helyzetét és az ebből származó problémákat; a tulajdon szabadsága és korlátozhatósága közti érzékeny egyensúlyt és az ilyen ügyekben született gyakorlati megoldásokat. A továbbiakban a problémát fokozatosan bontva a szabad kilátáshoz való jog szomszédjogok körében való elméleti elhelyezkedését és az ezen jogokkal kapcsolatban felmerülő jogági jogellenesség problémakörét vázolom.

2.1. A szomszédjogok természete: egyensúly a tulajdon szabadsága és korlátozhatósága között

A magántulajdon szerepe nem csupán az, hogy a privátautonómia záloga legyen, de egyben a közjó előmozdítását is szolgálja.

Ezek az eltérő szerepek egyúttal belső feszültséget is teremtenek, így gondosan ügyelnünk kell arra, hogy a tulajdon szabadsága és korlátozása között megtaláljuk a megfelelő egyensúlyt.¹³

A szomszédjog a tulajdonosok kizárólagos jogába üt rést. De miből áll ez a jog? „A tulajdonjog tartalmát egyfelől a tulajdonost megillető alanyi jogokkal, másfelől a tulajdonost terhelő kötelezettségekkel lehet jellemezni. A terhek viselésének kötelezettsége éppúgy a

¹¹ 1872. évi VIII. törvénycikk: az ipartörvény 8. §, lásd bővebben: SÁNDOR István: A dologi jog története és legújabb fejlődési tendenciái. In: *Nyugat-Európában. Állam- és jogtudomány*, 40. évfolyam, 1999/3-4. sz. 283-320.

¹² JULESZ Máté: A szomszédjog, mint diszpozíció – környezetjogi és jogszociológiai szempontok. In: *Jogtudományi közlöny*, 68. évfolyam 2013/3. sz. 135.139., Vö.: <http://goo.gl/VpG6nx> Infojegyzet 2013/31. 2013. szeptember 25.: Szomszédjogok.

¹³ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Osiris Kiadó, Budapest, 2011. 147., 159., 154–165.

tulajdonjog tartalmát alkotja, mint a tulajdonost megillető jogosultságok rendszere.”¹⁴ Bár ez a legszélesebb spektrumú dologi jog, korlátját képezik többek között mások jogai: „Sic utere tuo ut alienum non laedas”, azaz: Úgy használd a magadét, hogy másét ne sértsd. De hol a határ? Meddig védhető a tulajdonjog? A régi és a hatályos Ptk. szóhasználata megegyezik: a határ a ‘szükségtelen zavarás’. De mi számít *zavarásnak*? Mikortól *szükségtelen* a zavarás? Mind-mind olyan kérdések, melyek eldöntésekor olyan körülményeket kell figyelembe venni, melyeket nem lehet jogszabályi szövegbe foglalni. Az eseteket egyedileg, minden körülmény és érdek mérlegelésével kell eldönteni, hiszen amilyen mértékben a bíróság a zavarást szükségtelennek ítéli, olyan mértékben kötelezettséget ró a szomszédra.¹⁵ Éppen az teszi e témát mindig aktuálissá, hogy a felmerülő problémák megoldása során újabb és újabb kereteket kell szabnia a bíróságnak, rendszeresen újítva a figyelembe vehető és veendő szempontokat. Ezen keretek szükségszerűen az adott (változó) gazdasági és társadalmi igényekhez igazodnak,¹⁶ tehát állandó mozgásban vannak.

A bírói gyakorlat számos példát ad az ilyen esetekre, melyek a későbbi ítéletek számára iránymutatással szolgálhatnak:

- a benzinkút szomszéd telken történő építése és rendeltetésszerű használata szükségszerű zavarásnak minősül, melyet a szomszédok tűrni kötelesek,
- a vízelvezetés megakadályozása szükségtelen zavarásnak minősülhet,¹⁷
- az ingatlan rendeltetésszerű használatához hozzátartozik az állattartás (főleg mezőgazdasággal foglalkozó területeken),¹⁸
- a zeneoktatás időtartama munkanapokra/óraszámra korlátozható.¹⁹

Megjegyzendő, hogy bár „a szabályozás természetesen ‘telekszomszédok’, illetőleg lakástulajdonosok egymás közti viszonyára modellezett, kiterjed azonban bármely dolog használatára és bárki más jogainak és törvényes érdekeinek a védelmére is, ha azokat a dolog használata sérti, vagy jogtalanul zavarja.”²⁰ Ilyen értelemben tehát egy füst- vagy zajártalom

¹⁴ OBH 1067/2002.

¹⁵ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyv- és Lapkiadó Bt., Budapest, 1999. 107.

¹⁶ <http://goo.gl/11eMQk> Izsák Orsolya: Panorámajog, panorámaperek.

¹⁷ PTKM I. 261.

¹⁸ PTKM I. 259.

¹⁹ PTKM I. 258.

²⁰ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006. 96.

akár több tíz, száz kilométerrel távolabb is jelentkezhethet attól a helyszíntől, ahol az ezt okozó tevékenység ténylegesen történik. Ahogy Lord Atkin fogalmaz: „Szomszédnak tekinthető bárki, akire a zavaró hatás szerzőjének tevékenysége közvetlen hatást gyakorol.”²¹ Sőt, az előbb idézett megállapítás analógiájára ez a szabályrendszer alkalmazandó az üzemi létesítményekkel szemben is. A magyar Ptk.-t értelmezve is egyértelmű²², hogy a szomszéd fogalma alatt nem csak a közvetlen telekszomszédokat kell érteni.

2.2. Jogági jogellenesség

A szomszédjogok körében tehát két probléma okozza a visszasságokat: egymás jogának korlátozása, melyet fentebb tárgyaltam, illetve a szabályozás kettőssége. A szomszédjogi viszonyban a dologi (abszolút) hatályú tulajdonjog ütközik más személyek magánjogi jogosultságával; a telkem a saját tulajdonom, de vannak szomszédjaim, akiket zavarhat a telkemen végzett tevékenységem. Ebből a jellegből adódóan már az 1959. évi Ptk. is tartalmazott erre szabályt: „a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédjait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.”²³ A 2014. március 15-én hatályba lépett Polgári Törvénykönyv szinte szó szerint átvette ezt a szabályt (5:23. §), és ehhez igazodóan megszületett a 2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól,²⁴ mely a speciális kérdésköröket hivatott rendezni. E törvény (javaslata) eredetileg szűkítette, illetve kiegészítette volna a generálklauzulát a következő szabállyal: „Az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni minden olyan zavarást, amely a szomszédos ingatlan helyben szokásos használatából ered, feltéve, hogy a zavarás nem eredményezi az ingatlan használatának aránytalan vagy jelentős mértékű korlátozását. A jogszabályoknak megfelelően, a hatóság engedélye alapján folytatott tevékenység az ellenkező bizonyításáig helyben szokásosnak minősül.”²⁵ Ez azonban végül nem került bele a hatályba lépett törvény szövegébe. Egyebekben ez a kiegészítő törvény csak érintőlegesen tárgyalja a

²¹ „persons who are so closely and directly affected by my act”; Donoghue vs. Stevenson ügy, 1932.

²² BEDŐ Katalin–HIDAS Gábor–HORVÁTH Gyula–KÖSZEGI Gábor: *Az ingatlanjog nagy kézikönyve*. Complex Kiadó, Budapest, 2007.122.

²³ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: régi Ptk.), 100. §

²⁴ A továbbiakban: szomszédjogi tv.

²⁵ <http://goo.gl/hH0dZ8> Sereg András: Jog a szomszédban.

szomszédjogokat: különös szabályokat csak az új Ptk.-ban szereplő kiemelt szomszédjogokkal kapcsolatban tartalmaz. Erre bővebben az utolsó fejezetben térek ki.

A konfliktusokban központi szerepet játszik az építkezés. „Az építés az egyik legősibb emberi tevékenység. Az építési tevékenységgel az ember kreativitása száll szembe a környezet ártalmaival, biztosítva a megfelelő lét követelményeit. Az építési tevékenység azonban nemcsak az egyén számára jelent meghatározó életteret, hanem egyúttal a közösségi léthez kapcsolódás formáját is meghatározza. Az emberi közösség joggal várja el tagjától, hogy egyéni életkörülményeit ne a közösség hátrányára és kárára, hanem annak érdekeit figyelembe véve hozza létre és alakítsa ki.”²⁶ Éppen ezek biztosítása érdekében engedélyhez kötik az építést. A szomszédjogon belül az egyik leggyakoribb probléma a jogerős (közigazgatási) építési engedély alapján történő építkezés, mely mégis együtt járhat a szomszéd szükségtelen zavarásával: beárnyékolással, zajhatással, az intimitás elvesztésével, vagy éppen a kilátás elvonásával, melyek miatt (magánjogi) kártérítési igénnyel élhet a sértett fél. Az 1937. évi VI. törvénycikk, mely a városrendezésről és az építésügyről rendelkezik, határozottan kimondja, hogy az építésügyi hatóság nem adhat építési engedélyt olyan esetben, amikor nyilvánvaló, hogy a tervezett építmény a szomszédos telkek előtt a kilátást és a napsütést és a szabad levegőt túlságos mértékben el fogja vonni.²⁷

Ehhez képest napjaink gyakorlata a „közjogi és közigazgatási felhatalmazás alapján végzett tevékenységet csak a közjogi és közigazgatási normák szempontjából tekinti jogszerűnek, a magánjogi szabályok alkalmazása szempontjából azonban a magánjogi elvárásoknak való megfelelést követeli meg.”²⁸ Erre mutat rá egy 1994-es Bírósági Határozat is: „Az építési engedély nem zárja ki a szomszédjog megsértésén alapuló polgári jogi igény érvényesítését.”²⁹ (Ugyanis a közigazgatási szerv az engedély kiadásakor sajátos rendszert alkalmaz, melyben építési és városrendezési szempontok kerülnek mérlegelésre.³⁰) Ezzel szemben viszont „az építési engedélytől való eltérés sem elégséges önmagában a kártérítési

²⁶ KÁRPÁTI – KOZMA – MADARÁSZ – PETRIK: i. m. 35.

²⁷ SZLADITS i. m. 153.

²⁸ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Osiris Kiadó, Budapest, 2007. 184.

²⁹ BH 1994. 245.

³⁰ GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata*. KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft. Budapest, 2004. 367.

felelősség megállapításához.”³¹ Egyedül a lentebb kifejtett P.törv.III.20.646/1970-es számú esetben bizonyította az építési engedély a jogszerűséget.

Érdemes megfigyelni alább az általam összeállított táblázatban a két jogág szempontrendszerét; míg a közigazgatási jog objektív (és törvényben meghatározott), a polgári jog szubjektív (bírói mérlegelés körébe tartozó) elemeket vesz figyelembe az engedélyek kiadása során, illetve az ítéletek meghozatala során.

Szempontok és követelmények	
Polgári jog	Közigazgatási jog
• A szomszédos telkek funkciója, • a telken tartózkodók életvitele, • toleranciája, • helyi szokás, • időbeli szempontok, • elvárhatóság • tekintet a szomszéd igényeire, • az esettel kapcsolatban bármilyen felmerülő körülmény (pl. életkor, egészségi állapot).	• Illeszkedés és településkép, • a meglévő állapotot rögzítő építészeti műszaki dokumentáció a valóságnak való megfelelése, • megvalósíthatóság,³² • földvédelem,³³ • műemlékvédelem és régészet, • természet- és környezetvédelem, • életvédelem, • telekalakítás, építészeti kialakítás, • beépítés és bontás, • közegészségügyi és • műszaki követelmények.³⁴

Összegezve: az építési engedélynek megfelelő kivitelezés is vonhat maga után kártérítést, de az attól való eltérés nem feltétlenül alapozza ezt meg. Az egyik tehát nem zárja ki a másikat, de a korokkal együtt ez a megítélés is változott. Ez okozza az ítéletek sokszínűségét is.

³¹ BH 1992. 235.

³² <http://goo.gl/GSX71J> e-epites.hu: Lakossági tájékoztató az építési engedélyezési eljárásról.

³³ 1994. évi LV. törvény a termőföldről, 46. §

³⁴ 1997. évi LXXVIII. törvény az elvi engedélyezés szabályozása az épített környezet alakításáról és védelméről

A következő fejezetben rátérek *a szabad kilátáshoz való jog* kapcsán felmerülő problémák elemzésére, melynek kulcsfogalma a *szükségtelen zavarás*. Mivel ezen fogalom határainak kijelölése a bíróság feladata, a vizsgálat eszközei egyértelműen a jogesetek.

3. A szabad kilátáshoz való jog

Ahogy már a történeti kitekintésben említettem, a római jog ismerte (bár nyilvánvalóan nem pontosan ugyanebben a formában) a szabad kilátáshoz való jogot, melyet a városi telki szolgalmak (*servitutes praediorum urbanorum*) közé sorolt.³⁵ A középkorban szintén a telki szolgalmak egyik fajtája az ablakjog, az ablakvágás joga, mely biztosítja, hogy a szomszéd felé eső falon is lehessen ablakot nyitni.³⁶ Magyar felfogás szerint erre a szomszéd külön engedélye szükséges, a római jog szerint azonban a tulajdonos tulajdona szabadságából kifolyóan bárhol jogosult ablakot nyitni, és erre szolgalmat alapítani (*servitus luminum*).³⁷ A külföldi jogok nagy része szomszédjogi problémának aposztrofálja az ablakjogot (pl. *Code Civil*, *Allgemeines Landrecht*). Ez a jog azonban csak a világosság és levegő igényét fedezi, a kilátását már nem. Ennek külön szolgálma volt: *servitus de prospectu/servitus ne prospectui officiatur*.³⁸

A jogági jogellenesség miatti kettősség konkrét esetekben a szabad kilátáshoz való joggal kapcsolatban is felmerül. Az 1999.499 számú bírósági határozatban olvashatjuk, hogy az építető alperesek eltértek az építési engedélytől – mely önmagában tehát nem alapozza meg a kártérítési igényt –, az eltérés azonban többek között a homlokzat kivitelezésekor is jelentkezett. Magasabb lett, mint a tervben, és így már – a bíróság helyes megállapítása szerint – korlátozta a felperes szabad kilátáshoz való jogát.

Egy másik, városi bíróság elé került ügyben az alperes eredetileg papíripari vállalkozása profilváltás következtében építőanyagokkal kezdett kereskedni – mely jogot az Alaptörvény XII. cikk (1) bekezdésében foglalt szabad foglalkozásválasztás és szabad vállalkozás joga legitimál. A felperes szomszéd bírósághoz fordult a megnövekedett járműforgalom, a zaj és a por, valamint a panoráma miatt is, mely negatív irányba változott az építőanyagok felhalmozásával. Az ügy a megyei bíróságig jutott, ahol is a bíróság kompromisszumot hozott

³⁵ FÖLDI András – HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2011. 358.

³⁶ ORTUTAY Gyula: *Magyar Néprajzi Lexikon* I. kötet. Akadémiai Könyvkiadó, Budapest, 1977-1982. 21–22.

³⁷ Lásd még: BLAZOVICH László: *A szomszédjog intézménye a középkori jogkönyvekben*. In: Tiszteletkőr. Történeti tanulmányok Draskóczy István egyetemi tanár 60. születésnapjára. (szerk.: Mikó Gábor, Péterfi Bence, Vadas András), ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2012. 537–544.

³⁸ VERES Zoltán: Környezetvédelmi szempontok a tulajdonjog korlátozásához. *De iures prudentia et iure publico*, V. évfolyam 2011/1. szám.

létre a felek között; a tehergépjármű-használatot időben korlátozta, a kilátással kapcsolatos panaszt azonban nem találta szükségtelen zavarásnak, bár indoklásában kifejtette, hogy esztétikailag valóban kedvezőtlen. Mint láthatjuk, egy ilyen megállapítás nem elég tehát a kártérítéshez. A fokmérő a szükségtelen zavarás. Ezt a fogalmat mutatom be a következő pontban.

3.1. Kilátás: szükségtelen zavarás

A már idézett régi Ptk. 100. §-a tartalmazza a szükségtelen zavarás fogalmát, melyet korlátként határoz meg a szomszéd számára. A fogalom az új Ptk.-ban szintén következetesen nem került konkretizálásra, hiszen „határának holléte az elválasztott jogi terek között továbbra is kérdés maradt volna. A bírói ítéletekben használt fogalmak (melyeket a fentebb található táblázatban foglaltam össze) gyakran homályosak, és más körülményektől függnék. Így azonban a fogalom és a határvonal hollétének meghatározása szempontjából továbbra is a bírói gyakorlatban előfordult jogesetek során kikristályosodott elvek nyújthatnak segítséget.”³⁹

A törvény értelmében kártérítés akkor illetheti a szomszédot, ha a szükséges mértéket meghaladja a zavarás. Ez függhet attól is, hol szeretnénk építkezni: városban a szükségképpen vele járó kilátástól való megfosztás – természetesen építési engedéllyel – felelősséget nem keletkeztet.⁴⁰ Ahol azonban kifejezetten a kilátás határozza meg az építkezést (pl. Balaton), ott a kilátás, sőt, maga a parti jelleg védelemben részesül: „Ha a Balaton partjának rendezése következtében valamely parti ingatlan a közvetlen parti jellegét elveszti, a tulajdonost a külön jogszabályban meghatározott mértékű kártalanítás illeti meg. Az ingatlan forgalmi értékének 10%-át a tulajdonos akkor is igényelheti, ha az ingatlan egyéb – a forgalmi értéket befolyásoló – adottságai kedvezőbbé váltak. A kártalanítási igény akkor nyílik meg, amikor az ingatlan elveszti közvetlen parti jellegét.”⁴¹

Egy – szintén balatoni – esetben egy házaspár olyan helyre építtetett prэшázatot, illetve pincét, mely a szomszéd egyik szobájának kilátását teljesen elvonta. Az elsőfokon eljáró

³⁹ BISZTRICZKI László: i. m. 74. A szomszédjogi törvény és a szükségtelen zavarások gyakorlata. *Kodifikáció és közigazgatás*, 2014/1. 76.

⁴⁰ P. törv. III. 21 145/1970.

⁴¹ BH 1986. 143.

bíróság megállapította, hogy az alperes házaspár úgy is építhette volna a prэшázat, hogy az a kilátást nem zavarja ilyen mértékben, de nem voltak tekintettel a szomszéd igényeire. Így tehát az alpereseket kártérítés fizetésére kötelezte. A másodfokon eljáró bíróság megváltoztatta az ítéletet, ugyanis álláspontjuk szerint az építési szabályzatoknak megfelelt az ingatlan (bár a kilátást tényleg elvonta). Így tehát nem találtak alapot a kártérítési igényre. Az ezen ítélet ellen emelt törvényességi óvás alapos volt, hiszen az akkor hatályos Ptk. 100. §-a szerint az ilyen építkezés jogellenesnek tekintendő.⁴²

A bírói gyakorlat a parti jelleg megállapítása mellett egyéb határokat jelölt ki:

- két esetben a bíróság megállapította, hogy a tulajdonos a szomszéd már meglévő kerítése mellé a saját oldalára saját kerítést építhet, hiszen a földterület az ő tulajdona, mellyel szabadon rendelkezhet,⁴³
- a városi együttéléssel szükségképpen együtt járó zavarás mértékét nem lépi túl a szomszéd ingatlan általi csekély beárnyékolás,⁴⁴
- a növényzet zavaró, károsító hatása miatti eltávolítása iránti perben a szükségtelen zavarás vizsgálendő, eltávolítására csak kivételesen kerülhet sor.⁴⁵

Ezek az esetek alapot szolgáltatnak a későbbiekben felmerülő ügyek megoldására, azonban hangsúlyozom, hogy megfelelő ítéletet csak a körülmények együttes és összességében való mérlegelésével lehetséges hozni. A gyakoribb panasz azonban nem is a mindennapos zavarás, hanem az ingatlan értékcsökkenése. Ezzel foglalkozom a következő pontban.

3.2. Az ingatlan értékcsökkenése

Ha az eredeti állapot helyreállítása vagy az abbahagyás (költséghatékonny) eredményre vezethet, a birtokvédelem is lehetséges eszköz (erre a későbbiekben bővebben is kitérek). Az ingatlanok esetében azonban az építkezés félbehagyása, a bontás nem megfelelő megoldás, a gyakorlat is a kár megtérítése felé orientált. Az utóbbi években megszorodtak az értékcsökkenés kompenzálásáért indított perek, hiszen ingatlanbecslők szerint az értékcsökkenés akár a 20-25 százalékot is meghaladhatja. A kártérítés mértékének

⁴² MÉSZÁROS Mátyás: *Polgári jog 1970-1995*. HVG-ORAC, Budapest, 1996. 462.

⁴³ BH 1977. 3. és BH 1993. 2.

⁴⁴ BH 1994. 5.

⁴⁵ BH 1985. 1. és BH 1985. 2., ill. BH 1985. 58.

megállapításához a 2000. 244. II. számú Bírósági Határozat ad támpontot: összege a felperes tulajdonába bekövetkezett forgalmi érték-csökkenéséhez igazodik. A korábban említett 1999. 499 számú bírósági határozatban foglalt esetben az építési engedélytől való eltérés és az ennek következtében történt kilátásvesztés mértékét az ingatlan forgalmi értékének 8 százalékában állapította meg.

Az ingatlantulajdonosok egyre inkább tisztában vannak jogaikkal, és egyre határozottabban lépnek fel a kilátásukat elvonó beruházásokkal szemben. Jó példa erre a budai Vár alatt, a Toldy Ferenc utcába tervezett (eredetileg) 23 méteres épület építése, melyet a felette lévő utca lakói egy emberként sikeresen szabotáltak. Egy bonyolultabb és hosszadalmasabb ügy a Duna-Pest Rezidenciák esete: a Petőfi és a Rákóczi híd közötti, 2002-ben épült Duna-parti luxuslakások látványával a folyamtól beljebb élők (Soroksári út 18-20.) nem tudtak megbarátkozni, hiszen pont attól a panorámától fosztotta meg őket, amellyel az új lakásokat hirdették: „A nyugati tájolású lakásokból Közép-Európa egyik különleges nevezetessége, a budapesti Duna-part látképe tárul Ön elé, ami új irodánkból már látható. A folyóparti elhelyezkedés előnye a lenyűgöző panorámában nyilvánul meg, ami magában foglalja a Dunán átívelő hidakat, a Gellért-hegyet a Citadellával és a Szabadság-szoborral, illetve a Budai-vár és a Műszaki Egyetem történelmi épületeit, háttérben a budai hegyekkel.

A szabad kilátás egyben garantálja a természetes fényben gazdag lakókörnyezetet is.”⁴⁶ A lakók felperesi társaságba tömörülve fordultak a bírósághoz, ahol a kilátás elvesztése mellett egészségügyi panaszokra is hivatkoztak. Mire azonban a bíróság elismerte ügyfélképességüket, az építkezés befejeződött, a megismételt eljárás pedig nem vezetett eredményre. 2007 novemberében a lakók egyesületként próbáltak fellépni az igazukért a Legfelsőbb Bíróságnál, de a kérelmükben foglaltakat elutasították, így most magánszemélyként küzdenek az igazukért.⁴⁷ Szentpéteri Márton kritikájában egy folyamat részének tekinti a Duna-Pest Rezidenciák felépülését: „Ez a »látványos látványrombolás« még a Corona Szállót tervező Kálvin téri rém, Csontos Csaba, vulgár posztmodern Duna Házával (1995-1997) kezdődött, aztán jött a Nemzeti ízlésmeteorja, majd a Duna-Pest Rezidenciák és a Művészetek Palotájának nevezett kultúrérőmű gögös kulisszái. A Csomay Zsófia és kollégái (CET) tervezte rezidenciák tömegei egyébként remekül oldják meg a területbeépítés feladatát, amennyiben azt pusztá térkitöltésként tételezzük, illetve jelen

⁴⁶ <http://goo.gl/wfUvZ3> Duna-Pest Rezidenciák, Bevezető.

⁴⁷ KOMÁROMI Balázs: Kilátástól vakulásig. *HVG Hetilap*, 2008/20. szám, 43.

esetben a Duna Ház párkánymagasságához és tömegéhez történő rigorózus igazodás pontos megvalósításaként. Azok számára, akik más irodák idevágó terveit is ismerik – jelesül Koris Jánosékét (Budai Építész Műhely) például –, önkéntelenül felidéződik egy korábbi Duna-part ellenes merénylet is: Finta József esete a Hotel Intercontinentállal. Pontosabban a történet, ahogy Finta eredetileg sokkal megnyerőbb terve a befektetők bevétel-orientált »panorámakényszerének« köszönhetően átalakult igazi Krím-félszigeti szállodává, mindörökké hátat fordítván a Belvárosnak.⁴⁸

A kártérítés azonban csak az egyik lehetőség, a panaszos fél birtokvédelemmel is élhet, azonban ezen igények párhuzamos érvényesítése kizárt. A választás joga kizárólag a szomszédot illeti meg, akkor is, ha például a jóhiszemű túlépítő ajánlatot tesz. Azonban ez a választott jog a bíróságot nem köti.⁴⁹ A birtokvédelem a tulajdonoson kívül más birtokosokat is megillet, ha őket a birtokaiktól jogalap nélkül megfosztják, vagy a birtoklásban zavarják.⁵⁰ Ezek összefoglaló neve a tilos önhatalom. Ilyenkor birtokvédelemért a 'zavart' szomszéd a jegyzőhöz fordulhat, ahol kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását (in integrum restitutio), vagy a zavarás megszüntetését. A jegyző ezt meg is teszi, kivéve, ha nyilvánvaló, hogy a hozzá fordult személy nem jogosult a birtoklásra, vagy köteles a zavarást tűrni. Ha maga a birtokláshoz való jogosultság fennállása is kétes, a birtokos a bírósághoz fordulhat.⁵¹ A magyar joggyakorlat a kártérítés elsőbbségét tükrözi, hiszen általában az áthatás abbahagyása nagyobb költségekkel járna (pl. egy üzem bezárása), mint a tűrési kötelezettségért cserébe fizetett összeg. Az eszközök közti választás azonban jogrendszerenként eltérő, és jogpolitikai szempontok mérlegelésétől sem mentes.⁵²

⁴⁸ <http://goo.gl/PQkydb> SZENTPÉTERI Márton: Látványos látványrombolás: A Duna-Pest Rezidenciák a Milleniumi Városközpontban.

⁴⁹ LENKOVICS (2001) i.m. 108.

⁵⁰ LENKOVICS (2001) i.m. 267. Lásd még: <http://goo.gl/SRhZGg> ingatlanjog.hu : Birtok és birtokvédelem.

⁵¹ VÉKÁS Lajos (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Complex Kiadó, Budapest, 372. (a továbbiakban: Ptk. Kommentár)

⁵² SÓLYOM László: i. m. 18.

3.3. Bizonyítás

A már megindult polgári eljárás során érdekes kérdés a szükségtelen zavarás bizonyítása. A polgári perrendtartás⁵³ alapelvei közt szerepel, hogy a polgári eljárásokban a bizonyítás a feleket terheli, méghozzá főszabály szerint azt a felet, akinek érdekében áll az állítás valónak történő elfogadása. Két, szomszédjogi per eredményeképp született bírósági határozatban⁵⁴ is a felperes bizonyítási kötelezettségét állapította meg a bíróság. Azt azonban az alperesnek kell bizonyítania, hogy mindent megtett a szükségtelen zavarás elkerülése érdekében.⁵⁵ Ezt a megállapítást a bíróság – a fent említett konkrét esetekben – az akkor hatályos Ptk. 339. §-ára alapozta, mely értelmében a károkozó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogyan ez az adott helyzetben elvárható volt. Az új Ptk. ezt felróhatóságként nevezi meg, és kifejti, hogy a mentesülés a felróhatóságtól függ; ha az alperes bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható, mentesül a felelősség alól.⁵⁶ A két megfogalmazás tehát ugyanazt jelenti; maga a szabály nem változott.⁵⁷ Erről bővebben a 4.1. pont szól.

A következő fejezetben olyan eseteket elemzek részletesebben, ahol már megtörtént a kár, mégpedig azért, mert ezek a leginkább tanulságosak, és fontos kérdéseket vetnek fel. Mik a sérelmet szenvedett fél lehetőségei? Mikor állapítható meg a kártérítési felelősség? Mikor jár kártérítés, és mik befolyásolják a kiszabott mértéket?

⁵³ 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról, 3. § (a továbbiakban: Pp.)

⁵⁴ BH 2006.184. II. és EBH 2007.1600.

⁵⁵ BDT 2007.1567.

⁵⁶ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: új Ptk.) 6:519. §

⁵⁷ Ptk. Kommentár: 943.

4. Felelősség és kimentés

A tulajdonjog felelősségkeletkeztető.⁵⁸ Az 1959. évi Polgári Törvénykönyv nem tett különbséget a szerződésszegéssel okozott, és a szerződésen kívül okozott károk között abban a tekintetben, hogy mindkettő a károkozó felróhatóságán alapult, az új Polgári Törvénykönyv ezzel szemben ilyen vonatkozásban is különbséget tesz kontraktuális és deliktuális felelősség között. Jól szemlélteti ezt Lábady Tamás magyarázata: „a deliktuális felelősségnél van egy abszolút szerkezetű jogviszony, amely tartózkodásra kötelező tiltó rendelkezést tartalmaz: van a tulajdonos és vele szemben mindenki más, aki tartózkodásra illetőleg tilalom teljesítésére köteles. Ennek megsértése esetén relativizálódik a jogviszony, mert a jogsértő, a károkozó fog helytállni a károsult irányában. A kontraktuális felelősségnél azonban mások a gyökerek, van eleve egy relatív szerkezetű jogviszony a felek között, és ez a szerződés. Itt nem másnak történik károkozás, hanem a szerződő partnernek. Tehát az új Ptk. a kontraktuális felelősséget elszakítja a felróhatóság elvétől; objektivizálja a felelősséget. A szerződéskötéskor ugyanakkor csak az előrelátható károkra korlátozza a felelősséget, a következményi károk és a *lucrum cessans* tekintetében. Egyfelől objektív felelősség, másfelől a kártérítés nagyságának korlátozásával megpróbál az új törvény egyfajta egyensúlyt teremteni.”⁵⁹ A szomszédjogi viszony tipikusan szerződésen kívüli viszony, erre vonatkozóan pedig a szabályozás nem változott; a deliktuális felelősség a károkozó felróhatóságán alapul. Sólyom László a kilátás romlását környezeti terhelésként értékeli. „A környezeti terhelések jelentős része olyan, amelyet a hagyományos kárfelelősségi rendszerek nem ismernek el megtérítendő kárként (zaj, "esztétikai károk", általános idegrendszeri megterhelés: "rossz közérzet").”⁶⁰

4.1. A szomszéd felelőssége

A Polgári Törvénykönyv a dolog használatának általános korlátját fogalmazza meg: „A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását

⁵⁸ PETRIK Ferenc (2007) i.m. 43.

⁵⁹ <http://goo.gl/9GSLAF> Lábady Tamás 2014.01.13-i előadása az új Ptk. felelősségi jogáról.

⁶⁰ SÓLYOM László: Környezetvédelem és polgári jog. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980. 13.

veszélyeztetné.”⁶¹ Néhány szomszédjogot említ meg az általános szabály mellett: a földtámasz jogát, és a szomszédos telek igénybe vételén belül pl. az állatok befogását.⁶²

A kártérítés megítélésének mércéje tehát a törvényben megfogalmazott szükségtelenség. Azonban ez az absztrakt kifejezés a pontos megállapítás terhét – mint láthattuk – a bírói gyakorlatra helyezi át.

Az új Ptk. az újabb bírói gyakorlatban megjelent álláspontot rögzíti: a jogellenes károkozás általános tilalmát fogalmazza meg, tehát nem szükséges a jogellenesség külön bizonyítása; a károkozás ténye önmagában megteszi ezt (pl. BDT 2007. 1689.). De mitől lesz jogellenes a károkozás? A Törvény négy felmentési esetet fogalmaz meg: a károsult beleegyezését, a jogos védelmi helyzetben elkövetett károkozást, a szükséghelyzetben történő károkozást, ill. jogszabály által megengedett magatartást.⁶³ Jelen esetben az utolsó érdekes számunkra: itt vetődik fel a jogági jogellenesség problémája, melynek elbírálása a gyakorlatban nehézségekbe ütközik. Összefoglalva tehát „önmagában az a tény, hogy a károkozó a kárt jogszabály által megengedett magatartással okozta, nem teszi jogszerűvé a károkozást”.⁶⁴

Az új Ptk. megalkotásakor is felmerült a probléma az absztrakció valamiféle feloldására. „A kodifikáció során erős törekvés volt arra, hogy kifejezetten kimondja az új Ptk., hogy ami polgári jogilag, vagyis magánjogilag jogellenes, az a magánjog jogellenességi károkozási szabálya szerint bírálendő el.”⁶⁵ Bár az új törvény ez előbbi expressis verbis nem mondja ki, az új Ptk. 520.§-a értelmében jogellenesség nem áll fenn, „ha a [...] magatartás más személy jogilag védett érdekét nem sérti, vagy a jogszabály a károkozót kártalanításra kötelezi”.⁶⁶ De ha még ki is mondta volna, a jogági jogellenesség problémáját nem oldotta volna fel. Itt olyan vitákról van szó, melyek mindkét jog olyan erős vonásait tartalmazzák, hogy kizárólag a polgári jog, vagy kizárólag a közigazgatási jog eszközeivel történő ítélkezés nyilvánvalóan méltánytalan és igazságtalan lenne, és az eljáró bírók jogérzetét is sértené.

⁶¹ Új Ptk. 5:23. §

⁶² OSZTOVITS ANDRÁS (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. II. kötet. Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014. 527–528.

⁶³ PETRIK Ferenc – POMEISL András: *Az új Ptk. magyarázata. Polgári jog, dologi jog, IV/VI*. HVG-Orac Lap- és könyvkiadó, Budapest, 2013. 431.

⁶⁴ Ptk. Kommentár 943–944

⁶⁵ <http://goo.gl/K733l8> Lábady Tamás előadása a Pécsi Ügyvédi Kamara előtt az új Ptk. felelősségi jogáról.

⁶⁶ Új Ptk. 6:520. §

A szükségtelenség további megállapítása tehát a bírói gyakorlatra van bízva. Ennek eszköze pedig a szemben álló felek érdekeinek összevetése.⁶⁷

Azonban „a gyakorlati problémát sok esetben nem az érdekmérlegelés okozza, hanem a megfelelő jogkövetkezmény alkalmazása”,⁶⁸ hiszen ezek a jogsértés jellegétől függenek. A sértett választása szerint ez az új Ptk. értelmében már nem lehet abbahagyási kereset, korlátozás, hanem kártérítés, illetve a jogalap nélküli gazdagodás iránti, vagy birtokvédelmi igény. „Kilátásvonás miatt általában az értékcsökkenés megfizetésére kötelez a bíróság, de meg kell vizsgálni annak a lehetőségét is, hogy más terv alapján lehet-e kevésbé zavaró épületet emelni (amennyiben az építkezés még nem kezdődött el).”⁶⁹

A szempontok tehát esetenként eltérőek lehetnek. Példának okáért a korábban idézett szomszédjogi törvény tervezett, de végül kimaradt szabálya összefoglalta volna a helyben szokásos tevékenység fogalmi elemeit, mely megkönnyítette volna a mérlegelést a bíróság számára. Azonban – többek között – az 1994. 661-es számú bírósági határozatból levonhatóak egyes következtetések arra vonatkozóan, hogy milyen szempontokat vesz figyelembe a bíróság: „Az értékcsökkenés megléte nem nyújt egymagában alapot az alperesek felelősségének megállapítására. Az alperesek ugyanis építkezésük során – a tervezés és kivitelezés megvalósításakor – olyan méretű, magasságú épületet alakítottak ki, amelynél figyelemmel voltak a felperesi ingatlanra, így az építkezés a szokásos, az építkezéssel együtt járó helyzetet teremtette, ami azonban nem tartozik a szükségtelen zavarás fogalmi körébe. Ennek megítélésénél jelentősége van a szakvéleményben foglaltaknak, amely szerint a felperes tetőablakából korábban sem volt rálátás a Dunára, a Bazilikára, a városra való kilátás pedig – ha a korábbihoz képest kisebb mértékben – de megmaradt.”

Itt jegyezném meg végül, hogy a kilátás korlátozása folytán felmerülő károkért a közösen építkezők egyetemleges felelősségét állapítja meg az 1999. 449. számú bírósági határozat.

⁶⁷ BH 2002. 357.

⁶⁸ MENYHÁRD i. m. 180.

⁶⁹ NAGY Éva – PECZE Dóra: *Polgári jog I.* Dialóg Campus Kiadó, Budapest – Pécs, 2007, 136.

4.2. Kimentés: köz- és magánérdek

Egy lehetséges ok a kimentésre a közérdek védelmére való hivatkozás. A közfeladatok ellátása szélesebb behatást enged a tulajdonjogba.⁷⁰ „A szomszédok egymás közötti viszonyainak szabályozása a ‘békés egymás mellett élés’ és a közösség érdekében legalább olyan fontos, mint a köz érdekében való tulajdonosi korlátozás.”⁷¹

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény II. fejezetében, a 8. szakasz (1) bekezdése 2013. január 1-ig így szólt: „a településrendezés során biztosítani kell az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét.” „Ennek során figyelembe kell venni többek között az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza; továbbá a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmét.”⁷² A technika és így a beépítettség felgyorsulásával azonban sajnos a fent említett védendő értékek rovására ez a szakasz kikerült a törvényből, jobban fogalmazva szabályból céllá ‘alacsonyodott’. Ilyen jellegű utalás csak a törvény céljai között, illetve a záró rendelkezésben az együttműködésről szóló részben található. A kivett szakasz helyébe egy általánosabb, tágabb megfogalmazás lépett, mely a stratégia, koncepció figyelembevételét írja elő.

Szladits álláspontja szerint az ilyen korlátozások a közigazgatási joghoz tartoznak, mert a tulajdonost közvetlenül az államhatalommal szemben (hivatalból) kötelezik, s így a közigazgatás útján őrökdenek a szabályok megtartása felett.⁷³ A régi Ptk. 108. §-a – melynek szövegét az új Ptk. 5:27. §-a szó szerint átvette – akként rendelkezik, hogy „az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy a jogszabályban erre feljogosított szervek – szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben – az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogot egyébként korlátozzák.” Erre hivatkozva a Szegedi Ítéltőábla a mobiltelefon-átjátszótorony miatti ingatlan-értékvesztéssel kapcsolatos ítéletében kifejtette: „A jogerős hatósági engedély alapján végzett közérdekű tevékenységből származó

⁷⁰ LENKOVICS: 1999. i. m. 112.

⁷¹ HARGITAI Vera: *Dologi jog*. Zsigmond Király Főiskola, Budapest, 2006. 74.

⁷² JULESZ Máté: *A környezetvédelem polgári jogi vonatkozásai*. PhD-értekezés, 2007. 93.

⁷³ SZLADITS: 1930. i. m. 74.

hátrányokat a szomszédok is tűrni kötelesek, és nincs semmiféle indok arra, hogy a közérdekből végzett jogszerű tevékenység hátrányait az egyes ingatlantulajdonosok kártalanítás nélkül szenvedjék el.”⁷⁴ Ha azonban a közszükséglet kielégítése mellett az építtető cégnek haszna is származik, felróhatóságtól függetlenül meg kell térítenie a kárt: bár „az üzemeltető társadalmilag széles körben igényelt, hasznos szolgáltatást nyújt, amikor a kommunikáció terén közcélú, közérdekű tevékenységet fejt ki, [...] közszolgáltatási tevékenységét piaci, üzleti alapon, nyereségorientált módon, versenyhelyzetben fejt ki.”⁷⁵

Ezen paragrafus és az egyéb közérdekű korlátozásokról szóló jogszabályok alapján 90-es évek első felében több ítélet is született, mely példálózó felsorolást is ad az ilyen jellegű tevékenységekről:

- vezetékJog engedélyezhető a villamosműhöz tartozó hálózat idegen telken történő elhelyezéséhez, az üzemeltetésre és karbantartásra pedig a használati jog szabályai irányadóak,⁷⁶
- az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni a bányavállalkozó által a tulajdonán végzett méréseket és egyéb tevékenységeket,⁷⁷
- a vasút jogosult az ingatlanon jelzőköveket, tartószerkezetet elhelyezni, ill. a zavaró, nem biztonságos növényzetet eltávolítani.⁷⁸

Szintén Sólyom László meglátása, hogy „az igazgatási hatóságok, saját indokolásuk szerint, általában a közérdeket érvényesítik a szomszédok jogai terhére. Utóbbiak ugyanakkor egyéni tulajdonosi pozíciójuknak kérnek bírói védelmet⁷⁹ – és rendszerint meg is kapják. [...] A tulajdonosok ezzel szembeni pernyertessége azonban nagyon viszonylagos. Igaz, hogy „kártérítést” kapnak — ám a zavarástól való eltiltás, az építkezés leállítása helyett a kártérítésbe való átváltás az ő gyengébb pozíciójuknak eredménye”⁸⁰

⁷⁴ Szegedi Ítéltábla Pf. III. 20 315/2004.

⁷⁵ Szegedi Ítéltábla Pf. I. 20 299/2011.

⁷⁶ 1998. évi I. törvény a villamos energia szállításáról és szolgáltatásáról, 28-35. §

⁷⁷ 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról, 38. § (1)

⁷⁸ 1993. évi XCV. törvény a vasútról, 13. §

⁷⁹ A hatóság így közérdeknek minősített pl. egy olyan Balaton-parti orvoslakást, mely a kilátást rontotta (Pf. I. 20.663/1964, BH. 1965. 4401)

⁸⁰ SÓLYOM László: i. m. 39.

Ahogy már a bevezetőben is említettem, a hazai jogszabályi környezet és bírói gyakorlat elemzését követően hasznos lehet egy olyan jogrendszer megoldását is áttanulmányozni, amely a magyar helyzet továbbfejlesztéséhez is segítségül szolgálhat – hiszen ezzel a problémával minden jogrendszerben szembesülnek. Ehhez kiváló Németországot alapul venni, szintén a fent említett okokból kifolyólag. A teljes szabályozás átemelése nyilván nem lehetséges, hiszen más a szabályozás kialakulásának társadalmi és jogi indokrendszere, de számunkra tanulságos lehet. A kint töltött idő alatt gyűjtött tapasztalataimat a következő fejezetben foglalom össze.

5. Németország elmélete és gyakorlata

Németország parlamentáris szövetségi köztársasági államformájának bevezetése a jellegéből adódóan egy sajátos, kettős jogrendet hozott létre, amely kettősséghez hozzájárulnak a történelmi hagyományok is. A ma is létező modern nemzetállami forma 1871-ben jött létre, mikor a porosz-francia háborúban Franciaország vereséget szenvedett. A Német Császárságot ekkor kiáltották ki, melynek legnagyobb részét a Porosz Királyság tette ki. Németországot azért érdemes górcső alá venni, mert – figyelemmel arra, hogy a közeg természetesen eltérő –, ránc nézve is tanulságos lehet. Joggyakorlata ugyanis hasznos eredményeket, meglátásokat tartalmaz. A levont következtetéseket a *de lege ferenda* javaslatok között fogom összegezni.

A német jogban a korlátolt dologi jogok (*beschränkte dingliche Rechte*) szintén az abszolút tulajdonjog önálló részjogosultságait jelentik, ám a további csoportosítás eltérő; a német jogban pl. az elővásárlási jog is ide tartozik. Ahogy az első fejezetben már említettem, a szomszédjog korlátait a BGB elválasztja; nem teljes egészében a magánjogi korlátok közé sorolja, hanem a közjogi vonatkozású korlátokat külön nevesíti; ilyenek például az építési engedéllyel kapcsolatos, ill. agrárjogi kötöttségek.⁸¹ A szabályozás további felépítése és a két jogrendszer különbségei e fejezetben találhatók.

5.1. A szabályozás felépítése

A Német Polgári Törvénykönyv⁸² 906. §-a védi a szomszédokat az őket érő behatásoktól (*Immissionen*). Ezek megengedhetőségét kétféle módon csoportosítják: az első csoportosítás a behatás jelentőségét vizsgálja, a másik pedig azt, hogy a tevékenység helyben szokásos-e. Amennyiben a behatás jelentéktelen, az megengedett, és semmilyen körülmények között nem korlátozható. Ennek megállapításakor a figyelembe veendő szempontok: a behatás időtartama, illetve annak célja.⁸³ Példával szemléltetve: jelentéktelen a behatás, ha a szomszéd évente egyszer grillpartit szervez, és a füst átszáll a szomszédhoz. Ezzel szemben jelentékeny a behatás, ha a szomszédban pl. egy fogadó van, ahol minden nap hangos zene és szórakozás

⁸¹ ASSMANN, Dorothea – SZÜCS Tünde: A német BGB dologi jogi része. *Forvm*, II. évfolyam, 2. szám. 5–49.

⁸² Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896

⁸³ MANFRED Wolf: Sachenrecht. Verlag C.H. Beck, München, 1989. 127.

zavarja a pihenni vágyókat.⁸⁴ Ha a jelentékeny behatás helyben nem szokásos, az nem megengedett, a szomszédnak lehetősége van ezt megakadályozni, kivéve, ha a gyakorlat szerint megengedhető. Még ha a behatás helyben szokásos is, a gazdasági ésszerűség határait átlépő zavarást nem kötelező tűrni. Egyebekben a szomszédnak tűrési kötelezettsége van.

Mint arra már többször utaltam, a német jogrendszer megkülönbözteti a „magán- és közszomszédjogokat”. A különbség ugyanabban rejlik, mint a magán- és közjog elválasztásánál: a magánszomszédjog a polgárok közötti viszonyt, míg a közszomszédjog a polgár és az állam közti konfliktusokat kezeli. Gyakorlati példával szemlélítve: ha a szomszéd macskája rendszeresen a mi kertünkben „végzi a dolgát”, az két magánszemély közti, magánjogi vita. Az azonban, hogy a szomszéd építkezhet-e, közjogi vita, hiszen belép (minimum) egy közjogi szereplő: az építésügyi hatóság, mely az építési engedélyt kiadja. Bár a szomszédnak az engedélyezés eljárás alatt lehet beleszólási joga, a végső döntést a hatóság hozza meg. Döntését szintén közjogi előírások alapján hozza meg: építésügyi és egyéb építési jogi normák figyelembevételével. A megkülönböztetés egyébként nem alaptalan: a vita jellegétől függően a jogi út sem egyforma: a személyes problémákkal a rendes bírósághoz, közigazgatási ügyben pedig a közigazgatási bírósághoz lehet fordulni, hiszen az építési engedély kibocsátójaként dönt az ügyben.⁸⁵

A kilátáshoz való jog e megkülönböztetés ütközőpontja: szétválasztja az eseteket aszerint, hogy kik a felek. Bár ez logikusan hangozhat, véleményem szerint csak bonyolítja a helyzetet, hogy a kilátással kapcsolatos eseteket gyakran több üggyé kell szétválasztani, illetve a hivatkozható jogszabályok köre is változik.

A német közjog nem védi kifejezetten a szabad kilátást; csökkenése, és ezzel az ingatlan forgalmi értékének csökkenése nem kapcsolódik a tulajdonjoghoz, a zavartalan kilátás fenntartása pusztán egy lehetőség.⁸⁶ Alapvetően minden telektulajdonosnak számolnia kell a különböző építési tevékenységekkel, és az ebből adódó kilátásvesztéssel is (pl. hegyoldal). Az ebből adódó viták elkerülése tehát magánjogi megegyezéssel biztosítható,⁸⁷ (például telki szolgálat alapításával). A kilátással kapcsolatban inkább a tulajdon felőli megközelítést alkalmazzák (mint az esetekben látható lesz).

⁸⁴ Urteil v. Bundesgerichtshof, *Neue Juristische Wochenschrift*, 1984. 2207.

⁸⁵ <http://goo.gl/SUt90d> Antwort zum Thema: „Nachbarrecht”.

⁸⁶ Erre mutat rá például a Német Alkotmánybíróság Urt. v. 13. 6. 1969 számú határozata.

⁸⁷ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 22. 11. 1971 - 83 II 71.

A tartományi és szövetségi törvények egymás mellett létezése a másik kettősség; a szövetségi törvény követelményeit (Baugesetzbuch⁸⁸) a tartományok különböző részletszabályai egészítik ki, illetve konkretizálják (Bajorországban kifejezetten építésre vonatkozóan pl. a Bayerische Bauordnung⁸⁹, de a tartományi környezetvédelmi törvényben is találhatóak az építkezésre vonatkozó előírások). Bajorországban egyébként – egy reform következtében – a tartományi törvények a hatóság által többnyire nem ellenőrzöttek. A legtöbb eljárásban csak a Baugesetzbuch mérvadó, habár nagyobb projekteknél a Bayerische Bauordnung előírásait is vizsgálni szokták.

5.2. Német joggyakorlat

Az alább bemutatott esetek közjogi jellegű, ‘szabadtérre’ (Außenbereich), beruházók által épített felépítményekre vonatkoznak. Az ilyen jellegű vitákat túlnyomó többségben a Baugesetzbuch 35.§-a alapján döntenek el, mely a szabadtéri építményekre vonatkozik. Érdekes egyébként, hogy az ilyen szabadtéri építményekre nem építési tervet, hanem területhasznosítási tervet adnak ki, melynek nincsen kötőereje.

Ezen paragrafus (3) bekezdésének 5. pontja védi a közvetetten a kilátást: előírja a természet védelme mellett a táj rombolásának tilalmát, egyénisége megőrzését.

Az egyik híressé vált eset Bajorország tartomány ansbachi közigazgatási bírósága előtt zajlott,⁹⁰ melyben a tartományi részletszabályok is előkerültek: a beruházó egy mobiltelefon-átjátszótorony építését tervezte, mely azonban a lakók (szomszédok) szerint – akik ezen a területen a vendéglátásból éltek – a torony megépítése negatív hatással van a turizmusra. A BauGB fentebb idézett pontja valóban védelemben részesíti a tájat, azonban a (3) bekezdés 1. pontja védi a közüzemi létesítményeket: pl. az áram-, gáz-, és vízvezetéseket és így a telekommunikációs szolgáltatásokat is. Annak megállapítása tehát a bíróságra volt bízva, hogy melyik élvez prioritást a másikkal szemben. A felperesek a bajor környezetvédelmi

⁸⁸ 1960. október 30-án hatályba lépett német építési törvény (a továbbiakban: BauGB).

⁸⁹ 2008. január 1-jén hatályba lépett bajor építési törvény (a továbbiakban: BayBO).

⁹⁰ Verwaltungsgerichtshof Ansbach, B. v. 26.04.2005 - AN 9 S 05.00072.

törvényre⁹¹ hivatkozva, a táj rongálásért kártérítést követeltek. Az alperes azzal védekezett, hogy a törvény a tájat védi, nem pedig az ott lakókat, ezért itt nem alkalmazható. Az bíróság megállapította, hogy az engedély jogszerű volt, és a felperesek jogai nem sérültek. Álláspontjuk szerint az idézett törvények valóban a tájat, és nem az egyéneket védik, és ezen nem változtat, ha esetleg emiatt a lakók gazdasági hátrányt szenvednek: az egyénnek nincs védett joga a szép kilátáshoz, ezek az előírások a tájat védik.

Egy másik érdekes esetet az észak-rajna-vesztfáliai Gelsenkirchen közigazgatási bírósága tárgyalta:⁹² a Deutsche Telekom egy fényreklámot tervezett egy erdős részen, egy meglévő torony tetejére, mely a felperes lakók szerint tájromboló hatású, mert a fényreklám a fák lombkoronája fölé ér, és túlságosan figyelemfelkeltő. Az alperes érvelése szerint épp ellenkezőleg: ez a reklám csak esztétikusabbá tenné a tornyot, káros behatása nincs. Alapvetően az ilyen szabadtéri területek beépítése tilos, kivéve, ha köz-, illetve magánérdek ezt megköveteli. A kérdés tehát: a beruházó érdekei, nevezetesen szolgáltatásainak reklámozása kivételt képez-e, és ezáltal megengedhető-e az építés? A bíróság ezúttal a lakók javára döntött; mivel közüzeminek nem minősül a létesítmény, az (1) bekezdés nem alkalmazható, ebben az esetben a második a vonatkozó: egyéb projektek csak abban az esetben hagyhatók jóvá, ha a kivitelezés vagy a használat közérdeket nem sért, és az infrastruktúra is ennek megfelelően biztosított. Így az engedélyt ilyen esetben sokkal nehezebb megszerezni, hiszen szigorúbb előírásoknak kell megfelelni. A táj védelmét tehát az első esetben is említett (3) bekezdés 5. pontja biztosítja: ez hivatott megvédeni a szabad tereket a tájidegen felhasználástól, esztétikai értékcsökkenéstől. Megállapította a bíróság továbbá, hogy a tervezett fényreklám rontaná az erdőterület természetes jellegét, nemcsak tájidegen, hanem erős fénye zavarná a messzebb fekvő városrészt, ill. a közelben lévő autópályát is. Felkapcsolt állapotban nappal is több kilométer távolságba ellátszana, szürkületkor és este pedig bevilágítaná az erdőt. Összehasonlításként a bíróság a repülőgépeket hozta fel, melyek fénye bár tájidegen, nem olyan feltűnő, illetve időtartama rövidebb távú. A káros behatás tehát megállapított: a reklám nem illik bele a táj természetes jellegébe.

⁹¹ Gesetz v. 23.02.2011. über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

⁹² Verwaltungsgerichtshof Gelsenkirchen, Urt. v. 16.12.2003 - 6 K 266/00

A közjogi megközelítés után érdemes szemügyre venni a magánjogi jellegű jogvitákat. A német magánjogban a szabad kilátáshoz való jog a lehetséges jogkövetkezmények megítélésétől függ, melyeket a törvény az esetleges elépítéshez (Verbauung)⁹³ kapcsol. Itt jönnek tekintetbe a kártérítési igények. Mivel szinte soha nincsen szerződéses kapcsolat az egymás elé építkező szomszédok között, a német jog is a szerződésen kívül okozott károkért való felelősséget hívja segítségül. Három lehetséges ide vonatkozó jogszabályhelyet találunk a BGB-ben: 823.§ I, II, és a 826.§.

A 823. paragrafus 2. bekezdése alapján a német magánjog megköveteli egy olyan jogszabály létezését, amelynek alkalmasnak kell lennie arra, hogy az igénylő jogi pozícióját megvédje, tehát valamilyen jogszabály védje az érdekeit.⁹⁴ Elsőként a Német Büntető Törvénykönyv jöhetne szóba, de a büntetőjogi jellegű normák a kilátás elvonásával általában nem hozhatóak összefüggésbe. A közigazgatási normába ütközés körében az építési engedély hiánya hivatkozható lenne, amennyiben a közigazgatási hatóság és az építési engedélyt igénylő fél közti jogviszony harmadik személyekre is kihat. Ezzel kapcsolatban megoszlanak a vélemények, az uralkodó nézet szerint a közigazgatási aktusok tekintetében ilyen polgári jogi vonatkozású mérlegelés nem megengedett.⁹⁵ Ellenkező esetben megengedett volna a hatóság és harmadik fél között polgári jogi igényt alapítani.

A 826. paragrafusra való lehetséges hivatkozás megköveteli, hogy a kár szándékos és jóerkölcsbe ütköző magatartással valósuljon meg,⁹⁶ azonban a fentebb kifejtett, büntetőjogra vonatkozó állítás itt is igaz. Bár elméletben elképzelhető, hogy a személy kimondottan a szomszéd kilátásának elvonása miatt építkezne, ez a valóságban nehezen elképzelhető. A legtöbb eset általában nem így valósul meg, különösen az építkezés körében.

Harmadikként említem a 823. paragrafus első bekezdését, hiszen ezzel kapcsolatban születnek a legnehezebb (és legérdekesebb) esetek. Erre a rendelkezésre csak akkor alapozható a kártérítési igény, ha a kilátás elvonásával a szomszéd valamely alapvető joga sérül (élet, testi

⁹³ Az elépítés szót a magyar szaknyelv nem használja, ez a német verbauen, Verbauung szó szó szerinti fordítása, mely véleményem szerint jól kifejezi annak jelentését, így a továbbiakban is így használom.

⁹⁴ BGB §§ 823, II. „Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt.”

⁹⁵ <http://goo.gl/z2jR13> Beck Online Kommentar BGB §§823

⁹⁶ BGB §§ 826. „Wer in einer gegen die guten Sitten verstößenden Weise einem anderen vorsätzlich Schaden zufügt, ist dem anderen zum Ersatz des Schadens verpflichtet.”

épség, egészség, szabadság, tulajdon).⁹⁷ E jogok közül a tulajdon korlátozása jön szóba. (A birtokos ilyen jogosultsága vitatott; esetünkben ez nem is releváns, hiszen a birtokos csak birtokában védett, melyhez ilyen „előnyök”, mint a kilátás, nem társulnak). A kilátás elépítése tehát csak a tulajdonnal kapcsolatban merül fel. A német jog két esetet különböztet meg attól függően, hogy az elépítés pusztán a tulajdon használatát korlátozza, vagy a tulajdont úgy korlátozza, hogy az elveszti értelmét, például gazdaságilag úgy romlik, hogy a tulajdonos a továbbiakban egyáltalán nem tudja használni (pl. lerombolja). Ezzel kapcsolatban fogalmaz meg szempontokat a Legfelsőbb Bíróság a Fleet-ügyben.⁹⁸ A bíróság a tulajdonjog olyan megsértésével foglalkozik, mely a használatot korlátozza, és a hasonló ügyekhez állít fel alkalmazandó szempontokat. A Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a csupán ideiglenes zavarás nem eredményezi a tulajdon sérelmét, csak akkor, ha a tárgy gazdasági értelmében rongálódik. Ez az átmeneti állapot pedig ilyen nem okozott. Ez a jogszabályi megközelítés tehát a tulajdon céljából indul ki. Ebből a szempontból könnyen elismerhetjük, hogy egy ház célja nem a kilátás, hanem a benne lakás. Az elépítés a tulajdon használatát legfeljebb csak korlátozhatja. Továbbá nehezen elképzelhető a közigazgatás által a kilátás szempontként való felvétele minden egyes építési terv tekintetében. Kijelenthető tehát, hogy a 823.§ I alapján a kilátás elvonása, mint pusztán használat nem ad alapot kártérítés felelősség megállapítására.

Az utolsó fejezetben összefoglalom a leírtakat, és a megismert problémákra a megállapításokra figyelemmel alternatív javaslatokat teszek.

⁹⁷ „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.”

⁹⁸ Bundesgerichtshof, Urteil v. 21. Dezember 1970, II ZR 133/68. Az ügy nem kapcsolódik közvetlenül a témához, így a tényállás kifejtését itt teszem meg: 1962-ben egy éjjel egy 3-4 méter hosszúságú darab levált egy szövetségi hajózási út medrének faláról, melyen malom is üzemelt. A meder falán egy lakóház külső fala nyugodott. A további omlás elkerülése érdekében a hatóságok farönköket szereltek fel ideiglenesen, ezzel lehetetlenné egy hajó rakodótérből való kijutását. A felperes előadta, hogy ebben az időben nem tudta elhagyni a csatornát. Az alsóbb bíróságok megítélték a kártérítést a malom tulajdonosának, azonban a Legfelsőbb Bíróság másként döntött.

6. Összegzés: tanulságok és de lege ferenda javaslatok

A kutatás végére érve megállapítható, hogy erre a területre különösen nehéz olyan absztrakt szabályokat megfogalmazni, amelyek valamennyi esetre választ adhatnak, miközben nem túl általánosak. Az életben előforduló esetek sokszínűsége nehezen lefedhető olyan jogszabályokkal, melyek minden esetben kielégítő, részletes választ adnak. A feladat tehát lényegében nem változott; a cél megtalálni az egyensúlyt: hol van az a közös pont az előforduló vitákban, amelyekre olyan jogszabály alkotható, mely mégsem túl általános? Az alábbiakban a feltárt problémákat sorra veszem, továbbá javaslatokat teszek

1. A szomszédjogok *példálózó felsorolását az új Ptk.-ban nem tartom következetesnek*: „csak a két legfontosabbat: a földtámasz jogát és a szomszédos telek igénybevételeének jogát szabályozza önálló, a használat jogának általános magánjogi generálklauzulájához képest speciális rendelkezéssel. A Ptk.-ból kimaradt nevesíthető szomszédjogokat – a generálklauzulára támaszkodva – külön jogszabály rendezheti.”⁹⁹ Bár a törvényben felsorolt klasszikus szomszédjogok valóban fontosak, nem tesz említést (egyelőre más törvény sem) a ‘modernebb’ problémákról, melyeknek véleményem szerint ugyanúgy helye lehetne, akár példálózó jelleggel. Az új Ptk. nyitva hagyja a lehetőséget a további jogszabályok általi pontosításnak, de a szomszédjogi törvény is csak a Ptk.-ban felsorolt néhány szomszédjogot fejt ki. Álláspontom szerint megoldás lehetne, ha a Ptk. csak a dolog használatának általános magánjogi korlátját, mint generálklauzulát tartalmazná, az egyes szomszédjogokat – akár jellegük szerint csoportosítva – pedig *külön törvény*. Az áthatások felsorolása nyilvánvalóan lehetetlen és célszerűtlen, ezért felértékelődik az általános normák, *alapelvek* ¹⁰⁰ jelentősége; különös tekintettel a jóhiszeműség és tisztesség, rendeltetésszerű joggyakorlás, kölcsönös együttműködés, az adott helyzetben általában elvárható magatartás elveire.¹⁰¹ Az alapelvek mellett még tágabb értelemben segítségünkre lehetnek az erkölcs, az illem, a konvenció szabályai; „Amikor nem gyújtunk alá a rőzse- vagy levélhalomnak vasárnap reggel, a tisztesség és a jóérzés parancsainak engedelmeskedünk, bár jogi szabály is tiltja. Ha a kutyánk kikaparja,

⁹⁹ Ptk. Kommentár, 383.

¹⁰⁰ Lásd még: LÁBADY Tamás: *A magánjog általános tana*. Szent István Társulat, Budapest, 2013. 114–119.

¹⁰¹ LENKOVICS (1999) i. m. 107.

megbontja a kerítést, azt befonjuk, mert a kutyánk tevékenységéért felelősséget vállalunk – a tisztesség alapján, bár a jog parancsa is ezt írja elő.”¹⁰² Az egyes szabályok kialakítása tehát egyértelműen a bírói gyakorlat kihívása, azonban munkájukat több módon is könnyíteni lehetne.

2. Egyszerűsödhetne a bíróság ítélelhozatala, ha *egyes szempontok* – mintegy keretként – kerülnének megadásra a döntéshez; példaként említhető itt a *helyi szokás fogalma*, amelyet – ahogy fentebb kifejtettem – Németországban jogszabály rendez, és itthon a szomszédjogi törvényjavaslatban¹⁰³ is szerepelt. A régi Ptk. maga után hagyott gyakorlatában azonban megmaradt, és feltételeket támaszt e szempont alkalmazhatóságának: „Ha egyes szomszédjogi kérdéseket a helyi szokások a törvénytől eltérően rendeznek és a szomszédok ezeket betartva járnak el, illetőleg megállapodással ezektől nem térnek el, a törvény helyett a helyi szokást kell alkalmazni, mint a szomszédok ráutaló magatartással kifejezett egybehangzó akaratát.”¹⁰⁴ Ebben az előterjesztésben megdönthető vélelemként szerepelt volna az is, hogy az ellenkező bizonyításáig a tevékenység helyben szokásosnak minősül. Ennek ellenére sem a fogalmat, sem az ehhez kapcsolódó vélelmet nem találhatjuk meg a hatályba lépett törvényszövegben. „Tény, hogy a bíróság a "helyben szokásos használat" fogalmának bevezetése esetén sem szabadult volna meg a mérlegelés szükségességétől, csak nem a zavarás szükségtelen mértékét kellett volna mérlegelnie, hanem azt, hogy a zavaró tevékenység belül van-e a 'helyben szokásos használat' fogalmi körén, vagy azon kívül esik.”¹⁰⁵ Érdemes lenne azonban egy másik német megoldást is mérlegelni: ahogyan az erről szóló részben említettem, Németországban elsődleges mérlegelési szempont a behatás jelentékenysége. Ez a körülményektől függően nyilvánvalóan változhat, de mégis ad egy keretet a tevékenységek osztályzásának.
3. Problémát jelent az esetek egyedisége mellett az is, hogy a legalaposabb vizsgálathoz minden, témához kapcsolódó jogszabályhelyet számba kellene venni. Ezek nem ritkán önkormányzati rendeletek, pl. a már korábban említett Balaton-parti építkezésről szóló

¹⁰² <http://goo.gl/5AoVjw> Wertán Balázs: *Szomszédjogok*. 1. rész.

¹⁰³ T/12097. számú törvényjavaslat.

¹⁰⁴ LENKOVICS: 1999. i. m. 111.

¹⁰⁵ BISZTRICZKI László: i. m. 74.

megyei tanácsrendelet a Pf.I.20.663/1964. (BH.1965.4401) számú ügy következményeként, vagy akár szerződések is lehetnek, melyeknek korlátozott területi hatályuk van, illetve gyakran a bíróságok számára nem ismertek. Az ilyen jogszabályi szintkülönbségek teljes kiküszöbölése természetesen nem megoldás. Azonban az általános szabályok kerülhetnének az egész országra vonatkozó törvénybe, az egyedi jelleggel rendelkező területek szabályai pedig az adott területen hatályos pl. önkormányzati rendeletekbe.

4. Gyakran hivatkoznak építető cégek az elvégzett *környezeti hatásvizsgálatra*¹⁰⁶: jelenleg jogszabály csak meghatározott (környezetre jelentős kihatással járó) tevékenységekkel kapcsolatosan követeli meg az elkészítését, sőt, ha van is, nem kötelező az engedélyezési kérelemhez csatolni. Készíthető azonban 'békítő jelleggel', illetve ha egy gazdálkodó szervezet meg szeretné ismerni, hogy a tevékenysége milyen hatással van a környezetre, vagy éppen tudományos kutatás keretein belül. Vannak azonban olyan, szakértelmet igénylő kérdések, melyekben szükséges szakértői vélemény beszerzése.¹⁰⁷ „A beszerzett szakvélemény része a bizonyítási anyagnak, és mint ilyen, bírói mérlegelés tárgya. A mérlegelés azonban nem terjedhet odáig, hogy a bíróság a per szempontjából döntő jelentőségű és szakértelem nélkül el nem bírálható körülménynél a szakvélemény megállapítását mellőzve, meg nem felelő indokok alapján bírálja felül azt, elutasítva a felperesi igényt s magát a károsodás bekövetkezését.”¹⁰⁸ Emellett azonban a 2003. 833 számú eset kapcsán a bíróság kimondja, hogy a szükségtelen zavarás fennálltának meghatározása *nem szakértői kompetencia*.¹⁰⁹ Ennek – tehát egyben a jogsértésnek – a megállapítása nyilvánvalóan a bíróság feladata. Bár a hatásvizsgálat elsősorban egyes környezetvédelmi szempontokat helyez előtérbe, kötelezővé tétele következtében analóg módon akár a kilátáshoz való jog sérülése is megállapítható lehetne (pl. beárnyékolás).

¹⁰⁶ 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról

¹⁰⁷ BISZTRICZKI László: i. m. 78.

¹⁰⁸ BH 1998. 272

¹⁰⁹ BDT 2003. 833

5. Jogalkotói oldalról tehát több megoldás lehetséges, azonban másik oldalról megközelítve, a felek polgári jogi megállapodás kötésével megelőzhetnék az elhúzódó, bonyolult szomszédjogi pereket. Ennek a szerződési szabadság elve alapján nincsen akadálya, akár telki szolgálat formájában. A szabad kilátáshoz való jog tekintetében azonban ez nem jelent megoldást. E problémát telki szolgálatmal rendezni elképzelhetetlen. Emellett pedig mivel ez a magánautonómia körébe tartozik, a feleket erre kötelezni nem lehet. Így éppen a problémás, vitás esetekben ez nem jelent megoldást. A karlsruhei rendes bíróság egyik ügyében kifejtette: a szomszédnak joga van kerítést felhúzni a saját telkére, még akkor is, ha az esztétikailag a szomszédnak nem felel meg. Ha szerződésben megegyeztek volna a kilátásról, a kifogásoló félnek joga lett volna lebontatni a kerítést, így viszont sem építési-, sem szomszédjogi normákat nem sértettek.¹¹⁰ Egy komplett homlokzat esetében azonban ez a logika nem állja meg a helyét.

„A szomszéd tiszteletében a polgári jogi szolidaritás elve testesül meg.”¹¹¹ Kivételek azonban mindig vannak, hiszen fát ültető, építkező, hangos szomszédok mindig is voltak, és lesznek. Az ehhez kapcsolódó szabályozás mindenképpen kazuisztikus, a kialakult gyakorlatra támaszkodik. Ez a tény természetesen nem menti fel a jogalkotót az alól, hogy a jogszabályokkal a bíróságok, valamint az ingatlan tulajdonosai és használói számára minél gyakorlatiasabb és használhatóbb támpontokat adjon. Ezek a támpontok nemcsak a jogalanyok számára lennének nélkülözhetetlenek, de egységes ítélkezést hoznának létre, egyes kérdésekben akár jogegységi határozatok születhetnének. Egyes országokban a bírói gyakorlat tökéletes kitöltése az ilyen problémáknak, a jogalkotó és jogalkalmazó kölcsönösen segíti egymást. A kutatásom végére arra jutottam, hogy ezen a téren sokat lehetne tenni hazánkban is. Ez a sok kis lépés egyre közelebb hozná az elméletet és a gyakorlatot, növelve így a jogbiztonságot, a kiszámíthatóságot.

Dolgozatomban felvázoltam a szomszédjogok, azon belül is a szabad kilátáshoz való jog természetét, illetve a jogági jogellenesség problematikáját itthon és Németországban. Végül a

¹¹⁰ Landesgerichtshof Karlsruhe, Urt. v. 02.12.2011, Az.: 9 S 236/11.

¹¹¹ <http://goo.gl/hH0dZ8> Sereg András: Jog a szomszédban.

következtetéseket levonva néhány lehetőséget vázoltam fel a bírói mérlegelés és döntéshozatal megkönnyítése érdekében.

Ahogy a dolgozat tanulságai is mutatják, még ha nem is teljesen kiküszöbölhető a jogági jogellenesség, következetességgel és odafigyeléssel a jogalkalmazói és jogalkotói oldal harmonizálása megteremtené az egyensúlyt. A jog egyik legnehezebb feladata az élet változatosságát egységes normák közé szorítani, mely normák a jogágak különbözősége miatt maguk is összeütközésbe kerülhetnek. A kör azonban bezárul: az igazságszolgáltatás feladata a megalkotott normák mindennapi helyzetekre történő adaptálása. Véleményem szerint a dolgozatom rámutatott, hogy ez az adaptálás igazi küzdelem a jogalkalmazó számára. Ahogy hangsúlyoztam, a két jogterület közötti jogellenesség tehát nem menthetetlenül elválasztott. A teremtő és alkalmazó munka megfelelő összehangolásával a jogági jogellenesség fennállása nem szülne ilyen problémákat.

Irodalomjegyzék

ASSMANN, Dorothea – SZŰCS Tünde: A német BGB dologi jogi része. Forvm, II. évfolyam, 2. szám.

BECKER, Ulrich – HECKMANN, Dirk – KEMPEN, Bernhard – MANSSEN Gerrit: Öffentliches Recht in Bayern. Verlag C.H. Beck, München, 2011.

BEDŐ Katalin–HIDASI Gábor–HORVÁTH Gyula–KŐSZEGI Gábor: Az ingatlanjog nagy kézikönyve. Complex Kiadó, Budapest, 2007.

BISZTRICZKI László: A szomszédjogi törvény és a szükségtelen zavarások gyakorlata. Kodifikáció és közigazgatás, 2014/1.

BLAZOVICH László: A szomszédjog intézménye a középkori jogkönyvekben, In: Tiszteletkőr. Történeti tanulmányok Draskóczy István egyetemi tanár 60. születésnapjára. (szerk.: Mikó Gábor, Péterfi Bence, Vadas András), ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2012.

DABELOW, Cristoph Christian: Über die servitus luminum der Römer gegen Herrn Professor Feuerbach. Halle und Leipzig in der Ruffschen Verlagshandlung, 1804.

FÖLDI András – HAMZA Gábor: A római jog története és intézményei. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2011.

GELLÉRT György (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázata. KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft. Budapest, 2004.

HARGITAI Vera: Dologi jog. Zsigmond Király Főiskola, Budapest, 2006.

JULESZ Máté: A környezetvédelem polgári jogi vonatkozásai. PhD-értekezés, 2007.

JULESZ Máté: A szomszédjog, mint diszpozíció – környezetjogi és jogszociológiai szempontok. In: Jogtudományi közlöny, 68. évfolyam 2013/3. sz.

KÁRPÁTI Zoltán– KOZMA György – MADARÁSZ Gabriella – PETRIK Ferenc: Az építésügy kézikönyve. HVG-orac Lap- és könyvkiadó Kft., Budapest, 2001.

KATONA Mór: A szomszédjog. Franklin-társulat Könyvnyomdája, Budapest, 1882.

KOMÁROMI Balázs: Kilátástól vakulásig. HVG Hetilap, 2008/20. szám

LÁBADY Tamás: *A magánjog általános tana*. Szent István Társulat, Budapest, 2013.

LENKOVICS Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyv- és Lapkiadó Bt., Budapest, 1999.

LENKOVICS Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001.

LENKOVICS Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006.

MANFRED Wolf: Sachenrecht. Verlag C.H. Beck, München, 1989.

MARTON Géza: Kártérítési kötelmek jogellenes magatartásból, in: Magyar Magánjog, szerk. Szladits Károly, Kötelmi jog Különös része, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942.

MENYHÁRD Attila: Dologi jog. Osiris Kiadó, Budapest, 2007. és 2011.

MÉSZÁROS Mátyás: Polgári jog 1970-1995. HVG-ORAC, Budapest, 1996.

NAGY Éva – PECZE Dóra: Polgári jog I. Dialóg Campus Kiadó, Budapest – Pécs, 2007.

ORTUTAY Gyula: Magyar Néprajzi Lexikon. Akadémiai Könyvkiadó, Budapest, 1977-1982.

OSZTOVITS ANDRÁS (szerk.): A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja. II. kötet. Opten Informatikai Kft., Budapest,

PEINE, Franz-Joseph: Öffentliches Baurecht, J.C.B. Mohr, Tübingen, 2007.

PETRIK Ferenc: Tulajdonjogunk ma. HVG-ORAC, Budapest, 2007.

PETRIK Ferenc – POMEISL András: Az új Ptk. magyarázata. Polgári jog, dologi jog,. IV/VI. HVG-Orac Lap- és könyvkiadó, Budapest, 2013.

SERÁK István: Átkelők a dolog-fogalom határain – a jogirodalom szemszögéből. In: *Iustum Aequum Salutare* III. évfolyam, 2007/4. szám. 218.o.

SÓLYOM László: Környezet védelem és polgári jog. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980.

SZLADITS Károly: Dologi jog. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930.

SZLADITS Károly (szerk.): Magyar Magánjog V. kötet. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1939-1942.

VERES Zoltán: Környezetvédelmi szempontok a tulajdonjog korlátozásához. *De iuresprudentia et iure publico*, V. évfolyam 2011/1. szám

VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal. Complex Kiadó, Budapest, 2013.

WOLF, Manfred – WELLENHOFER, Marina: Sachenrecht. Verlag C. H. Beck, München, 2012.

Jogforrások

- Magyarország Alaptörvénye
- 1872. évi VIII. törvénycikk: az ipartörvény
- 1937. évi VI. tc. a városrendezésről és az építésügyről
- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról
- 1993. évi XCV. törvény a vasútról
- 1994. évi LV. törvény a termőföldről
- 1997. évi LXXVIII. törvény az elvi engedélyezés szabályozása az épített környezet alakításáról és védelméről
- 1998. évi I. törvény a villamos energia szállításáról és szolgáltatásáról
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól
- Baugesetzbuch v. 30.10.1960
- Bayerische Bauordnung v. 01.01.2008
- Bürgerliches Gesetzbuch v. 18.08.1896.
- Gesetz v. 23.02.2011. über den Schutz der Natur, der Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur
- T/12097. törvényjavaslat
- BDT 2003.833
- BDT 2007.1567
- BH 1965.4401
- BH 1977.3
- BH 1985.1
- BH 1985.2
- BH 1985.58
- BH 1986.143
- BH 1992.235
- BH 1993.2
- BH 1994.5

- BH 1994.245
- BH 1998.272
- BH 1999.499
- BH 2000.244 II
- BH 2002.357
- BH 2006.184 II
- EBH 2007.1600
- OBH 1067/2002
- Szegedi Ítéltábla Pf. III.20315/2004
- Szegedi Ítéltábla Pf.I.20299/2011
- Pf.I.20.663/1964
- PTKM I.258
- PTKM I. 259
- PTKM I. 261
- P.törv.III.20.646/1970
- P.törv.III.21.145/1970
- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- Bundesverwaltungsgerichtshof, Urt. v. 13.6.1969
- Bundesgerichtshof, Urt. v. 21. 12 1970, II ZR 133/68
- Bundesverwaltungsgerichtshof Urt. v. 22.11.1971 – 83II71
- Verwaltungsgerichtshof Ansbach, B. v. 26.04.2005 - AN9S05.00072
- Verwaltungsgerichtshof Gelsenkirchen, Urteil vom 16.12.2003 - 6K266/00
- Urteil von dem Bundesgerichtshof, *Neue Juristische Wochenschrift*, 1984. 2207
- Landesgerichtshof Karlsruhe, Urteil v. 02.12.2011, Az.: 9S236/11
- Donoghue vs. Stevenson ügy, 1932

Internetes források

Letöltés dátuma: 2014.10.14.

- Antwort zum Thema: "Nachbarrecht" <http://goo.gl/SUt90d>
- Beck Online Kommentár a BB-hez: <http://goo.gl/z2jR13>
- BÉLI Gábor: Vagyongyűjtő nagyurak IV. Béla idején, *Rubicon*, 2013. évfolyam: <http://goo.gl/kV0EAF>
- Duna-Pest Rezidenciák, Bevezető: <http://goo.gl/wfUvZ3>
- e-epites.hu: Lakossági tájékoztató az építési engedélyezési eljárásról: <http://goo.gl/GSX71J>
- Infojegyzet 2013/31. 2013. szeptember 25.: Szomszédjogok: <http://goo.gl/VpG6nx>
- ingatlanjog.hu : Birtok és birtokvédelem: <http://goo.gl/SRhzGg>
- Izsák Orsolya: Panorámajog, panorámaperek: <http://goo.gl/11eMQk>
- Lábady Tamás 2014.01.13-i előadása az új Ptk. felelősségi jogáról: <http://goo.gl/9GSLAF>
- Lábady Tamás előadása a Pécsi Ügyvédi Kamara előtt az új Ptk. felelősségi jogáról: <http://goo.gl/K733l8>
- Sereg András: Jog a szomszédban: <http://goo.gl/hH0dZ8>
- Szentpéteri Márton: Látványos látványrombolás: A Duna-Pest Rezidenciák a Milleniumi Városközpontban: <http://goo.gl/PQkydb>
- Wertán Balázs: *Szomszédjogok*. 1. rész: <http://goo.gl/5AoVjw>