

JOGÁGI JOGELLENESSÉG A SZOMSZÉDJOGOKBAN, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A SZABAD KILÁTÁSHOZ VALÓ JOG KÉRDÉSÉRE – HAZÁNKBAN ÉS NÉMETORSZÁGBAN

ANDRASOVSKY Zsófia

1. Bevezetés

„»Több az ember a maga földjén« – éneklik 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’ elválík 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 tűrni köte-

¹ KÁRPÁTI Zoltán – KOZMA György – MADARÁSZ Gabriella – PETRIK Ferenc: *Az építésügy kézikönyve*. HVG-Orac, Budapest, 2001. 7.

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

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

lesek.²⁴ Ezen jogok tekintetében tehát nehéz a jogalkotók dolga; határait 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 tanulmányban felvázolt speciális 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 fent említett problematika részletes felvázolása előtt szükségesnek tartom annak rendszerbeli elhelyezkedését bemutatni, tágabb aspektusból is szemlélni, illetve a tanulmány felépítését előrebecsátani.

1.1. A szomszédjogokról általában

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 korlátozott 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 nem ilyen formában, elnevezés alatt), vagy a jogintézmény az egyik jogrendszerben dologi, a másikban kötelmi hatállyal bír (esetleg mindkettő által szabályozott).⁵ Ilyen például a német jogban az elővásárlási jog,⁶ mely kötelmi és dologi szempontból, két helyen is szabályozva van.

Szomszédjog alatt tehát azon jogszabályokat értjük, amelyek a határos vagy szomszéd telek tulajdonosai közt fennforgó viszonyokat rendezik; más szóval azon tételek és elvek tárgyalása, melyek által a szomszédok közt a tulajdon

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

⁵ LENKOVICS (2001) i. m. 16–17.

⁶ SZLADITS (1942) i. m. 353.

használása alkalmával felmerülő érdek-összeütközések és súrlódások elintézését nyernek, a tulajdonjog egymás melletti érvényesítése szabályoztatik.⁷ Ez a megfogalmazás is jól mutatja, hogy a megoldás kulcsa az, hogy a szemben álló felek érdekeinek egyenlő módon engedjen teret a szabályozás. Ha ugyanis a dolog feletti hatalom korlátlanságát csak az egyik fél vonatkozásában ismerjük el, az pontosan a szabályozás céljának ellenkezőjéhez vezet. A sérelmet szenvedett fél jogai teljesen lekorlátozódnak, s így a dolog feletti hatalom is értelmét veszítené.

Bar a szomszédjogi viszonyok esetében a vitának sokféle kimenetele lehet, megállapítható, hogy minden esetben egy kétoldalú jogviszonyról van szó, melyben a felek jogainak és igényeinek összessége 'zavaró' és 'zavart' fél szerepére koncentrálódhatnak.⁸ Szladits Károly szerint a korlátolt dologi jog szükségképpen nemleges tartalmú, vagyis a joggal szembenállót tüzésre vagy abbaahagyásra ('nemtevésre') kötelezi. A másik fél oldaláról nézve tehát ez egy tevési jogosultság, mely a korlátolt dologi jogot kísérő kötelmi viszony (legálobligáció).⁹

Fontos megemlíteni azt is, hogy amellet, hogy a zavaró fél a telken igyekszik megteremteni önmagának a tökéletes környezetet, nagyon gyakran gazdasági tevékenységet végez saját javára, akár első számú pénzkereseti forrásként. A tanulmányban használatos zavaró fél fogalma tehát inkább a jogaiban megsértett fél szempontjából nevezendő így.

1.1.1. A szomszédjogok története és kialakulása

Mint a jog egész területén, az első szabályok kialakulását és szükségességét itt is az élet hozta. A szomszédjogi viszonyok első írásos megjelenése a K.r.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.¹⁰ IV. Béla idején a nagyuraknak a szomszédjog biztosította a szomszédos telekre elővételi jogukat.¹¹ A porosz Allgemeines Landrecht

⁷ KATONA MÓR: *A szomszédjog*. Franklin-társulat Könyvnyomdája, Budapest, 1882. 1.

⁸ ACHIM SEIDEL: *Öffentlich-rechtlicher und Privatrechtlicher Nachbarschutz*. Verlag C.H. Beck, München, 2000. 8.

⁹ SZLADITS KÁROLY: *Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 239.

¹⁰ Lásd még: CRISTOPH CHRISTIAN DABELOW: *Über die servitus luminum der Römer gegen Herrn Professor Feuerbach*. Halle und Leipzig in der Ruffschén Verlagshandlung, 1804.

¹¹ BÉLI GÁBOR: *Vagyongyűjtő nagyurak IV. Béla idején. Rubicon*, 2013. évfolyam. <http://goo.gl/kV0EAF> [letöltve: 2015.11.14.]

(1794) már tilos cselekvésekről szóló rendelkezést is tartalmaz. A Code Civil (1804) a tulajdon korlátatlanságát 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.¹² Szomszédjogi elemeket tartalmazott a magyar jog már az 1872. évi ipartörvény szövegében: hatósági engedélyhez kötött az üzemek létesítése, ha „minémőségük által a szomszéd birtokosokat vagy lakókat, avagy egyáltalában a közönséget háborgatják, megkárosítják vagy veszélyeztethetik.”¹³

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 amelyre tanulmányom is kitér: az építkezés következtében elvesztett panoráma.¹⁴ Az értékcsökkenés kérdéséről a negyedik fejezetben ejtek szót.

1.1.2. Chicane a szomszédjogokban

Az olyan lakónak, aki csak bosszantásból, szándékosan okoz kellemetlenséget a szomszédnak, természetesen más jogi következményekkel is számolnia kell. Az ilyen ‘rosszindulatú’ építkezést nevezzük a római jogban *aemulatio*-nak, a német jogban pedig *Neidbau*-nak (a *Neidbau* kifejezés már a 15. században ismert volt, mára azonban elavultnak számít, a német Polgári Törvénykönyv a hasonló tevékenységeket a 226. §-ban, ‘chicane tilalom’ – *Chikaneverbot* elnevezés alatt szabályozza). Ezek a tevékenységek is saját telken történnek, azonban az áthatás folytán (bűz, hő, stb.) kárt okoz a szomszédnak. Ezen tevékenységek egy része rendes körülmények között eltűrhető lehetne, de pontosan

¹² KATONA i. m. 16–22.

¹³ 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. 283–320.

¹⁴ JULESZ Máté: A szomszédjog, mint diszpozíció – környezetjogi és jogszociológiai szempontok. In: *Jogtudományi Közlöny*, 2013/3. 135–139., Vö.: Szomszédjogok. *Infójegyzet* 2013/31. 2013. szeptember 25. <http://goo.gl/VpG6nx> [letöltve: 2015.11.14.]

a rosszindulatú volta miatt merül fel kérdésként (pl. trágyaégetés szándékosan a szomszéd lakodalom idején).¹⁵

Ennek a jelenségnek a megítéléséről máig megoszlanak a vélemények. Katona Mór már többször idézett művében remekül mutatja be a két eltérő álláspontot: Windscheid, Wangerow és követőik szerint tiltandó az ilyen magánérdeket nem szolgáló, pusztán bosszantó szándékú magatartás. A szomszéd csak addig köteles tűrni a tevékenységet, amíg egymás mellett élésük gazdaságilag biztosítottnak tekinthető. E nézettel helyezkedett szembe többek között Jhering, Unger és Wächter. Szerintük nehéz megállapítani azt, hogy milyen szándék vezérli a zavaró felet magatartása kifejtése közben, és ilyen szubjektív tényezőt figyelembe venni a jogi hatás megítélésakor nem vezet megfelelő eredményre. Érvelésükben arra is kitérnek, hogy ha feltételezzük azt, hogy mégis befolyásoló hatással lehet a szándék e cselekedet jogi szempontból való megítélésére, az ilyen belső indíttatás fennállását bizonyítani igen nehéz, gyakran lehetetlen feladat. Ezért nem látják célszerűnek e nézet követői ilyen belső aspektusok értékelését.

Katona Mór saját álláspontja szerint – melyet magam is helyén valónak tartok – a törvényben írt teljes szabadság és abszolút védelem mások ellenében addig terjedhet, amíg az valóban egyéni érdekek és szükségletek kielégítésére irányul. Ez egy elfogadható érv, azonban álljon itt ellenpéldaként Jhering fenti érvelésének az a része, amely szerint a zavaró fél könnyen találhat olyan indokot magatartása kifejtésére, mely saját érdekeit (is) szolgálja. Katona szembeállítja a gazdasági tevékenység céljából végzett tevékenységet az emberi, személyi tényezőkkel; irigység, szenvedély, stb., melyek nélkülözik a gazdasági alapokat. Ezzel a megszűnéssel a törvény oltalmát is elveszíti, hiszen társadalmi érdekeket e magatartás nem szolgál. Véleménye szerint a jogalkotás feladata korlátozódjon le a gazdasági érdek nélküli magatartások tiltására (melyek csak a szomszédokat zavarják), s a bírónak legyen szabad keze az egyedi körülmények figyelembevételére, személyes ellenszenv felfedezésére és tekintetbe vételére. Így fenntartható az egyensúly a gazdasági érdek és a személyes motivációk latba vételekor. Ennek megvan az a hátránya, hogy a bíró így megint fogalmak értelmezésére szorul, például mi minősül gazdasági tevékenységnek, mettől számítjuk ennek? Határozzuk meg pénzösszegben, vagy soroljuk fel taxatíve a magatartásokat? Történelmi időszakonként és jogrendszerenként is változóak a válaszok: A porosz Allgemeines Landrecht tiltja a kizárólag mások bosszantását célul tűző áthatásokat, ha a szomszéd

¹⁵ KATONA i. m. 10.

több lehetőség közül szándékosan az ilyet választja.¹⁶ Hasonlóan fogalmaz az Osztrák Polgári Törvénykönyv és a Szász Polgári Törvénykönyv is. A Code Civil a tulajdon korlátlanságából indul ki, a legtöbb régi (és így újabb) bírói gyakorlat is azonban inkább abból indul ki, hogy a jog gyakorlása nem fajulhat el a visszaélésig.¹⁷

1.2. A szabad kilátáshoz való jog

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 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 szempontrendszerrel 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?

Ahogy már a szomszédjogoknál 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.¹⁸ 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.¹⁹ Magyar felfogás szerint erre a szomszéd külön engedélye szükséges, a római jog szerint azonban a tulajdonos tulajdona szabadságából

¹⁶ „Er muß aber denselben vergüten, wenn aus den Umständen klar erhellet, daß er unter mehreren möglichen Arten der Ausübung seines Rechts diejenige, welche dem Andern nachtheilig wird, in der Absicht, denselben zu beschädigen, gewählt habe.” (Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten, I. rész, 6. cím, 37.§)

¹⁷ KATONA i. m. 10–17.

¹⁸ FÖLDI András – HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2011. 358.

¹⁹ ORTUTAY Gyula: *Magyar Néprajzi Lexikon* I. kötet. Akadémiai Könyvkiadó, Budapest, 1977–1982. 21–22.

kifolyóan bárhol jogosult ablakot nyitni, és erre szolgalmat alapítani (servitus luminum).²⁰ 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.²¹

Láthatjuk tehát, hogy egy elég szerteágazó, a jog különböző területeit lefedő, és kétségkívül mindig aktuális problémával állunk szemben, mely sosem veszít jelentőségéből. Érdekesnek tartom a téma részletesebb kutatását, hiszen a szomszédjogok specifikumai mellett (melyeket a 2. fejezetben fejtek ki) a szabad kilátáshoz való jog érdekessége, hogy mivel törvény betűje konkrétan nem szabályozza, a judikatúra feladata – és nagy kihívása – e problémák megoldása.

A harmadik fejezetben részletesen foglalkozom a szabad kilátáshoz való joggal.

1.3. Kitekintés

A kutatás témájától függetlenül minden esetben tanulságos más országok, jogrendszerek mintáit is megfigyelni. A tanulmányban Németország vonatkozó elméleti és gyakorlati joganyagát is bemutatom.

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 –, ránk nézve is tanulságos lehet. Joggyakorlata ugyanis hasznos eredményeket, meglátásokat tartalmaz, és a téma is részletesebben feldolgozott. Munkám során egy félévet töltöttem ott Erasmus-ösztöndíjjal, így lehetőségem adódott a jogirodalom részletes áttanulmányozására, jogesetek megismerésére. Ennek eredményeiről és a tapasztalataimról az egyes fejezetek végén számolok be.

²⁰ Lásd még: BLAZOVICH László: A szomszédjog intézménye a középkori jogkönyvekben. In: MIKÓ Gábor – PÉTERFI Bence – VADAS András (szerk.): *Tiszteletkőr. Történeti tanulmányok Draskóczy István egyetemi tanár 60. születésnapjára*. Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2012. 537–544.

²¹ VERES Zoltán: Környezetvédelmi szempontok a tulajdonjog korlátozásához. *De iure prudentia et iure publico*, 2011/1.

Tanulmányomban 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 következtetéseket levonva megoldási lehetőségeket vázoljak fel.

A bevezetés és az elméleti megalapozás után konkrétan rátérek a tárgyalt problémára, melyet a bírói gyakorlaton keresztül találok a legcélszerűbbnek bemutatni. Az egyes fejezetekben bemutatok néhány fogalmat külön is, melyek gyakran használatosak tankönyvekben, ítéletekben, közelebbről megnézve azonban korántsem olyan egyértelműek, mint amilyennek elsőre tűnnek. A 4. fejezetben kitérek néhány egyéb, a polgári joghoz nem olyan szorosan kapcsolódó, de az átfogó elemzéshez szükséges aspektusra; a jogi lehetőségekre, ezek természetére, a bizonyítás, a felelősség és a kimentés kérdéseire, illetve az értékcsökkenésre, mint konkrét kárra. Az utolsó fejezetben pedig egy rövid összefoglaló után néhány előremutató javaslatot teszek.

2. A szomszédjogok különleges természete

„A legbékésebbnek sincsen ma nyugta, ha rossz szomszédja rosszul néz reá.”²²

A bevezetésben ugyan már egy mondat erejéig utaltam az ingó és ingatlan dolgok elválasztására, azonban fontosnak tartom hangsúlyozni, hogy a szomszédjogok differentia specificája pontosan e jellegen alapszik. Az ingó dolog feltétlen uralmat tesz lehetővé, nincs szükségszerűen összeköttetésben valami más dologgal, mint az ingatlan azokkal a földterületekkel, amelyen fekszik, illetve amelyek körülveszik. Az elhatárolás, felosztás, kerítéssel leválasztás nem teszi lehetővé a feltétlen és kizárólagos uralmat, a használat olyan módját, mely a minket körülvevő emberekre egyáltalán nincs hatással. Ezek tehát fiktív határvonalak.

A konfliktusok ebből a szükségszerű egymásra hatásból származnak, hiszen a matematikailag elválasztott területek akkor is járhatnak egymásra áthatással, ha a tevékenységet saját tulajdonunkon belül gyakoroljuk (ezek az ún. direkt áthatások). E nézeteltérések gyakoriságát, már-már általánosságát mind a magyar, mind a német szólások és közmondások is őrzik.²³

²² Részlet Friedrich Schiller Tell Vilmos című drámájából (IV. felvonás).

²³ KATONA i. m. 2–3.

E fejezet a továbbiakban 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 e 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.²⁴

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 tulajdonjog tartalmát alkotja, mint a tulajdonost megillető jogosultságok rendszere.”²⁵ 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 meg egyezik: 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.²⁶ 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,²⁷ tehát állandó mozgásban vannak.

²⁴ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Osiris, Budapest, 2011. 147., 159., 154–165.

²⁵ OBH 1067/2002.

²⁶ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyv- és Lapkiadó Bt., Budapest, 1999. 107.

²⁷ IZSÁK Orsolya: *Panorámajog, panorámaperek*. <http://goo.gl/1leMQk> [letöltve: 2015.11.14.]

A szükségtelen zavarás fogalmával és annak elemeivel a következő alponban foglalkozom.

A jogalkalmazó tehát a bírói gyakorlatból meríthet. Álljon itt néhány példa bevezetésként:

- a benzinkút szomszéd telken történő építése és rendeltetésszerű használata szükségszerű zavarásnak minősül, melyet a szomszédok túrni kötelesek,
- a vízelvezetés megakadályozása szükségtelen zavarásnak minősülhet,²⁸
- az ingatlan rendeltetésszerű használatához hozzátartozik az állattartás (főleg mezőgazdasággal foglalkozó területeken),²⁹
- a zeneoktatás időtartama munkanapokra/óraszámra korlátozható.³⁰

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.”³¹ Ilyen értelemben tehát egy füst- vagy zajártalom akár több tíz, száz kilométerrel távolabb is jelentkezhet 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.”³² Sőt, az előbb idézett megállapítás analógiájára ez a szabályrendszer alkalmazandó az üzemi létesítményekkel szemben is. A magyar Ptk.-t értelmezve is egyértelmű,³³ hogy a szomszéd fogalma alatt nem csak a közvetlen telekszomszédokat kell érteni. Akár nemzetközi jogi problémákhoz is vezethet, ha az áthatás az országhatárokon is átnyúlik, az ilyen jellegű konfliktus (‘transboundary harm’) azonban nem képezi e tanulmány témáját.

²⁸ PTKM I. 261.

²⁹ PTKM I. 259.

³⁰ PTKM I. 258.

³¹ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006. 96.

³² „persons who are so closely and directly affected by my act”; Donoghue vs. Stevenson ügy, 1932.

³³ BEDŐ Katalin – HIDASI Gábor – HORVÁTH Gyula – KÖSZEGI Gábor: *Az ingatlanjog nagy kézikönyve*. Complex, Budapest, 2007.122.

2.2. Szükségtelen zavarás

A szükségtelen zavarás fogalma a jogalkalmazót hivatott segíteni a tényállás jogsértő voltának megállapításában.

Az ingatlan jellegéből adódóan a földdel összekötött jószág, mely azt is magában foglalja, hogy szükségszerűen kapcsolatban van az őt körülvevő ingatlanokkal és lakókkal. Ez a leszűkített keret pedig együtt járhat – és gyakran jár is – a szomszéd telkére való áthatással. A ‘szükségtelen’ és a ‘zavarás’ fogalmai ezen áthatásoknak kívánnak határt szabni, tartalmuk azonban szerteágazó, értelmezésük sokféleképpen történhet, az egyedi esetek pedig e fogalmak jelentését jelentősen meg tudják változtatni. Ami tehát az egyik esetben egyértelműen zavarás, az a másik esetben teljesen szokásos lehet. A helyben szokásos tevékenységről részletesen a következő alpontban ejtek szót.

Serák István helyes megfogalmazása szerint ez az általános absztrakció a joggal való visszaélés tilalmának egy formája.³⁴

A régi Ptk. 100. § és az új Ptk. 5:23. § megfogalmazása szerint a tulajdonosnak tartózkodnia kell minden, e fogalomkörbe tartozó magatartástól. 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 későbbiekben táblázatban is összefoglalok) 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.”³⁵

A tulajdonos fogalma tágan értelmezendő; olyannyira, hogy a birtoklás jogszerűségére és a birtokló jóhiszeműségére tekintet nélkül vonatkozik a magatartás előidézőjére. A fogalom két részből áll, mely egyben a felelősség megállapításának két konjunktív feltételét hordozza magában. A tevékenységnek tehát zavarónak kell lennie, és e zavarásnak pedig egy szükségtelen mértéket kell elérnie.³⁶

A zavarás fogalma definícióval nem tisztázható, olyan magatartásokat, eseteket jelent, melyek hatása révén a „környező ingatlanok mindennapi használata nehezülhet.”³⁷ Ennek megítélése szintén újabb kérdéseket vet fel. A különböző

³⁴ SERÁK István: A szükségtelen zavarás néhány fogalmi kérdése. *Magyar Jog*, 2009/10. 613.

³⁵ BISZTRICZKI i. m. 74. A szomszédjogi törvény és a szükségtelen zavarások gyakorlata. *Kodifikáció és közigazgatás*, 2014/1. 76.

³⁶ SERÁK (2009) i. m. 614.

³⁷ Uo. 614.

nemzetek jogirodalma is többfajta megközelítést alkalmaz; mérések alapján vagy konkrét történéseket vizsgálva ítélik meg. Hazánk szabályozásában erre a kérdésre sem a Ptk., sem a szomszédjogi törvény nem ad sem meghatározást, sem példákat vagy taxatív felsorolást. A BGB már említett 906. §-a példálózó jelleggel felsorolja, hogy mik lehetnek ilyen áthatások (szó szerinti fordításban): gázok, gőz, szagok, füst, korom, hő, zajok, rázkódás és hasonló behatások. Teszi ezt annak reményében, hogy analógia segítségével a kifejezetten nem említett problémákra is megoldást találhat a jogalkalmazó. Véleményem szerint a fogalom definiálásának a törvény szövegéből való elhagyása helyes, a bíró sokkal hatékonyabban tud igazságot szolgáltatni, azonban felvetődhet a kérdés, hogy melyik a jobb módszer: semmilyen támpontot nem adni a jogalkotónak, csak korábbi esetekből, precedens jelleggel meríthetnek segítséget (mint hazánkban), vagy egy lista törvénybe foglalása (mely természetesen sosem lehet teljes), mint Németországban. Mindkét módszernek megvannak a maga előnyei és hátrányai; talán előfordulhat, hogy létezik egy olyan eset, amely pontosan ugyanazt a problémát vetette fel, és így a jogalkalmazónak nincsen különösebb feladata vele, de ha nem talál ilyet, vagy a tényállás csak apró részletében különbözik egy korábbtól, első jogalkotóként kell megoldania a problémát. Az utóbbi módszer könnyebbsége lehet, hogy valamely áthatás besorolható a már létező kategóriák alá; ez azonban pontatlan judikatúrához, torzulásokhoz vezethet.

A konjunktív jellegből adódóan önmagában a zavarás még nem alapozza meg a felelősséget; szükségtelennek is kell lennie. A szükségtelenség tulajdonképpen a zavarás mértékét jelenti; ez jelentheti annak jellegét, intenzitását, időtartamát. A szükségtelenség az arányossággal is összefügg; e szubjektív szemlélet szükségszerűen kívánja a feladat igazságszolgáltatásra történő áthelyezését.³⁸

E körben fontos szerephez juthat a következő alponthan kifejtett közgazdaságtani elmélet, ugyanis több következtetés levonható abból, hogy az egyes jogrendszerek milyen módszerekkel állapítják meg e fogalmak határait.

Szintén a német jog eltérő megkülönböztetéséből adódik, hogy az az áthatások megengedhetőségének fogalmával operál – szükségességtől függetlenül. A megengedhető magatartások esetében az áthatás akár nagyobb mértékű is lehet, ha mód van annak fizikai csökkentésére, elhárítására.³⁹

A felelősség létének és mértékének megítélésének mércéje tehát a törvényben megfogalmazott zavarás és annak szükségtelensége. Azonban ez az absztrakt

³⁸ Uo. 615.

³⁹ Uo. 614.

kifejezés a pontos megállapítás terhét – mint láhattuk – a bírói gyakorlatra helyezi át.

2.3. Helyben szokásosság

A helyben szokásosság fogalma hazánkban csak a jogirodalomban fellelhető. A szomszédjogi törvény⁴⁰ tervezett, de végül kimaradt szabálya összefoglalta volna a helyben szokásos tevékenység fogalmi elemeit, mely megkönnyítette volna a mérlegelést a bíróság számára. A német jogirodalom a szükségtelen zavarás megállapításához e fogalmat és kritériumait általánosan, összefoglaló jelleggel alkalmazza, melyek hosszú idő alatt kristályosodtak ki, majd megszilárdultak, és jól használható alapot adtak és adnak a bírók kezébe. Magyarországon ez a fejlődés még korai fázisában van. A helyben szokásos tevékenység fogalma – ahogyan a szomszédjog jellegéből következik – a környező ingatlanok hasznosítása, a rajta végzett tevékenység szempontjából relatív.⁴¹ Relatív abban az értelemben, hogy ha a tárgyalt területen több vagy minden ingatlan hasonló tevékenységgel foglalkozik, a zavaró áthatások ellenére ez helyben szokásosnak minősül. Ez a megközelítés a zavaró ingatlan rendeltetését tartja szem előtt, de a valós korlátozás megállapítása a zavart szomszéd szempontjából történik. Azonban egyik szempontrendszer sem érvényesül a másik figyelembevétel nélkül; egy luxus lakóövezetben is lehet helyben szokásos az állattartás, ha ritkásabb a beépítés.⁴²

A zavarás tehát két esetben türeendő: ha nem szükségtelen, illetve szükségtelen volta ellenére is, ha mások jogait nem korlátozza aránytalanul. A csekély mértékű korlátozást a BGB 906. § (1) említi, míg a Ptk. nem. A (3) bekezdés azonban nem várja el a szomszéd semmilyen mértékű tűrését, ha a zavarást valaki a saját ingatlanjáról a szomszédéra vezeti. Emellett egyes ítéletek, – melyek hatására a megszületett a PK 3. számú állásfoglalása – a szomszéd elvárható időben tiltakozási kötelezettséget írja elő a növényzet eltávolítása iránti perekben.

⁴⁰ 2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól, a továbbiakban Szomszédjogi tv.

⁴¹ SERÁK (2009) i. m. 614.

⁴² Hugo GLASER: *Das Nachbarrecht in der Rechtsprechung*. Verl. Neue Wirtschafts-Briefe, 1967. 75.

2.4. Jogági jogellenesség

A szomszédjogok körében tehát két probléma okozza a visszásságokat: 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.”⁴³ A 2014. március 15-én hatályba lépett Polgári Törvénykönyv szinte szó szerint átvette ezt a szabályt (5:23. §), és ehhez igazodóan megszületett a korábban említett Szomszédjogi tv., 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.”⁴⁴ Ez azonban – mint fentebb említettem – végül nem került bele a hatályba lépett törvény szövegébe. Egyebekben ez a kiegészítő törvény csak érintőlegesen tárgyalja a 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.”⁴⁵ Éppen ezek biztosítása érdekében engedélyhez kötik az építést. A szomszédjogon belül az egyik leggyakoribb probléma a

⁴³ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: régi Ptk.), 100. §

⁴⁴ SEREG András: *Jog a szomszédban*. Jogi fórum, <http://goo.gl/hH0dZ8> [letöltve: 2015.11.14.]

⁴⁵ KÁRPÁTI – KOZMA – MADARÁSZ – PETRIK i. m. 35.

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.⁴⁶

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.”⁴⁷ Erre mutat rá egy 1994-es bírósági határozat is: „Az építési engedély nem zárja ki a szomszédjog megsértésén alapuló polgári jogi igény érvényesítését.”⁴⁸ (Ugyanis a közigazgatási szerv az engedély kiadásakor sajátos rendszert alkalmaz, melyben építési és városrendezési szempontok kerülnek mérlegelésre.⁴⁹) Ezzel szemben viszont „az építési engedélytől való eltérés sem elégséges önmagában a kártérítési felelősség megállapításához.”⁵⁰ 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. Ezt a kettősséget a következő alpontban bővebben is tárgyalom.

⁴⁶ SZLADITS i. m. 153.

⁴⁷ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Osiris, Budapest, 2007. 184.

⁴⁸ BH 1994. 245.

⁴⁹ GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata*. KJK-KERSZÖV, Budapest, 2004. 367.

⁵⁰ BH 1992. 235.

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,⁵¹ • földvédelem,⁵² • műemlékvédelem és régészet, • természet- és környezetvédelem, • életvédelem, • telekalakítás, építészeti kialakítás, • beépítés és bontás, • közegészségügyi és • műszaki követelmények.⁵³

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.

2.4.1. *Rules vs. standards*

Leszögezhető, és a tanulmány eddigi részeiből is határozottan kitűnik, hogy a jogalkotás folyamata alatt a jogalkotó nem tud minden olyan körülményt és helyzetet előre látni, melyek körében az általa alkotott norma felhasználásra kerül. Bármilyen norma kerül megalkotásra, mindig lesz egy olyan elkerülhetetlen, lefedetlen rész, melynél a jogalkalmazó saját értelmezésére és az alapelvek speciális esetre történő alkalmazására van szükség.⁵⁴

Ezen közgazdaságtani elmélet a közigazgatás és igazságszolgáltatás költségeinek szemszögéből indul ki, és különbözteti meg a normák két fajtáját. A 'rule'-ok (a továbbiakban az egyszerűség kedvéért nevezem előírásoknak, mely jól rámutat funkciójukra) olyan normák, melyek a jogalkalmazó számára pontos határokat jelölnek ki (általában számszerűen). Egy példa ilyenre az

⁵¹ Lakossági tájékoztató az építési engedélyezési eljárásról. e-építés, <http://goo.gl/GSX71J> [letöltve: 2015.11.14.]

⁵² 1994. évi LV. törvény a termőföldről, 46. §

⁵³ 1997. évi LXXVIII. törvény az elvi engedélyezés szabályozása az épített környezet alakításáról és védelméről.

⁵⁴ William M. LANDES – Richard A. POSNER: An Economic Analysis of Copyright Law. *Journal of Legal Studies*, Volume 18. 1989. 325– 33, 344– 53.

építési engedélyezési eljárásban az egyes magasságok, távolságok minimális megadása, mely a döntéshozatal menetét annyiban könnyíti meg, hogy amely kérelmek e számoknak nem felelnek meg, minden különösebb mérlegelés nélkül elutasításra kerülnek. Ezek precíz előírások, melyek a jogalkalmazó pusztán mechanikai közreműködését igénylik, a bírónak döntési szabadsága nincs, vagy erősen korlátozott. A normák másik fajtája az ún. 'standard'-ek (fordítása szabvány, de célszerűbbnek tartom az angolos kifejezést megtartani, a szabvány ebben az értelemben a magyar nyelvben inkább köznapias, tehát a továbbiakban sztenderd), melyek funkciója – ahogy nevük is mutatja –, irányadó jellegű. Ezek inkább kevésbé meghatározott, sokszor inkább célorientált szabályok, melyek a jogalkotást szinte teljes egészében a jogalkalmazóra és a közigazgatásra delegálják.⁵⁵ A sztenderdek tehát a körülményektől függenek, 'nyitva hagyottak' az ítélkezés számára, a bírónak tehát mérlegelési teret biztosít, a törvény determináló funkcióját rájuk helyezi át. A ráfordítások összege (nem csak pénzbeli) itt a törvény tartalmának utólagos értékelésében rejlik (ex post), illetve hátránya, hogy hosszú távon kevésbé lehet következetes, mint egy konkrétan megfogalmazott szabály.

Az előírások sokkal specifikusabbak, egyes körülményeket kizárnak a relevanciából. Éles vonalat húz *jogos* és *jogtalan* között, s bár az ítélkezés folyamatát egyszerűsítheti, gyakran ennek rovására veszít rugalmasságából. Emellett a magasabb specializáció megköveteli előzetesen (ex ante) a jogi kutatást, annak kiderítésére, hogy mely megfogalmazás, mely fogalmi elemek képesek megfelelően ellátni funkciójukat. Ezért tehát a jogalkotók számára egy ilyen szabály életbe léptetése sokkal több ráfordítással jár.

Mind a két fajta szabálynak vannak előnyei és hátrányai, céljuk a jogalkalmazó praktikus eligazítása a normák konkrét helyzetre való interpretálása során.⁵⁶ Arra nincsen kifejezett egységes álláspont, hogy egyik jobb lenne a másiknál, inkább megközelítés, perspektíva kérdése.

Ezen elmélet vonatkozásában a külföldi szakirodalom nagyon bő, e tanulmányban azonban csak fel kívánom vázolni, hogy milyen párhuzamokat vélek felfedezni a témával kapcsolatban. A kutatás során szerzett tapasztalatok alapján megállapítottam, hogy míg a közigazgatás szabályai inkább 'rule' típusúak,

⁵⁵ Hans-Bernd SCHÄFER: Rules versus Standards in Rich and Poor Countries: Precise Legal Norms as Substitutes for Human Capital in Low-Income Countries. In: Francesco PARISI, Daniel D. POLSBY, Lloyd R. COHEN (szerk.): *The Supreme Court Economic Review*, Volume 14. 2006. 113.

⁵⁶ Rules versus standards (public choice). what-when-how, <http://goo.gl/JSuRsN> [letöltve: 2015.10.23.]

objektív szempontrendszer, számszerű határokat alkalmaznak, a polgári jogi típusú szabályok inkább ‘standard’, mérlegelési jogkört hagyó, az egyes körülményeket látótérbe engedő normák. Ez természetesen annak a jele is, hogy míg a közigazgatás például az építésre vonatkozóan a jövőre nézve alkot jogot (a ház építése előtt vizsgálja a terveket; *ex ante*), a polgári jog szabályai csak akkor kerülnek bevonásra, ha a ház már megépült, és utólag próbál reagálni a kialakult helyzetre (*ex post*). Ez a magyarázata annak, hogy az *in integrum restitutio* helyett (mely a kilátás esetében a ház lebontását jelentené) inkább a kártérítés felé orientált a gyakorlat. Az már egy másik kérdés, hogy a jogában sérelmet szenvedett fél kártérítéssel elérte-e az eredeti célját.

E kettősség mutatkozik szintén az eljárások terén, melyre a 4. fejezet 1. pontjában térek ki.

2.5. A német szomszédjog

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 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.⁵⁷

Mint arra már többször utaltam, a német jogrendszer megkülönbözteti a ‘magán- és közszomszédjogokat’. A két terület egymástól független, a megkülönböztetés abban rejlik, hogy egyes közigazgatási normák szomszédjogi

⁵⁷ Dorothea ASSMANN – SZÜCS Tünde: A német BGB dologi jogi része. *Forvm*, II. évfolyam, 2. szám. 5–49.

védelmi karakterrel rendelkeznek. Ez a megfogalmazás utal ennek másodlagosságára is.⁵⁸

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 vita jellegétől függően a jogi út sem egyforma: a személyes problémákkal a rendes bírósághoz lehet fordulni, viszont ha közjogi szereplő is részt vesz, az egyes igények szerint adott esetben mindkét jogi utat egyszerre kell igénybe venni, hiszen a közigazgatási hatóság csak az építési engedély kibocsátójaként dönthet az ügyben.⁵⁹ A rendes bírósághoz tartozó ügyet el kell választani, és külön keresetet kell benyújtani. 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 szakirodalom szerint is nehéz eldönteni, hogy milyen magánjogi igényei lehetnek a szomszédnak, ha az engedély egy hatóságtól származik.⁶⁰ Nem építkezésből fakadó viták esetén (pl. beültetés) a viszony egyértelműen polgári jogi természetű. Bár valamiféle elválasztás hazánk jogában is felfedezhető, nem olyan kihangsúlyozott, mint a német szabályozásban.

A Német Polgári Törvénykönyv⁶¹ 906. §-a védi a szomszédokat az őket érő behatásoktól (Immissionen). A magyar jogtól eltérően e paragrafusban nem a tartózkodást írja elő a norma, hanem másik oldalról közelíti meg, a 'zavart' szomszéd tűrési kötelezettséget fogalmazza meg. E behatások megengedhetőségére egy kétszintű tesztet határoz meg e paragrafus (2) bekezdése: az első kérdés, hogy a behatás *jelentős*-e, ha igen, akkor pedig az a kérdés, hogy a tevékenység, melyet a zavaró telken végeznek, *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.⁶² Példával szemlélítve: jelentéktelen

⁵⁸ Lehrbuch *Nachbarrecht*. Verlag C.H. Beck, München, 2007. XII.

⁵⁹ Antwort zum Thema: Nachbarrecht. <http://goo.gl/vtsl8B> [letöltve: 2014.11.02.]

⁶⁰ Helmward ALHEIT: *Nachbarrecht von A-Z*. Verlag C.H. Beck 2004. 271.

⁶¹ Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896

⁶² Manfred WOLF: *Sachenrecht*. Verlag C.H. Beck, München, 1989. 127.

a behatás, ha a szomszéd évente egyszer grillpartit szervez, és a füst átszáll a szomszédhoz. Ezzel szemben jelentékeny a behatás, ha a szomszédban például egy fogadó van, ahol minden nap hangos zene és szórakozás zavarja a pihenni vágyókat.⁶³ 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 tűrés kötelezettsége van.

A helyben szokásosság fogalmát a bírói gyakorlat alakította ki; a hely fogalmát a kerület területére értik.⁶⁴ (Egy döntés szerint ilyen terület azonban akár egy repülőtér is lehet önmagában).⁶⁵ Ezek a döntések azt mutatják, hogy a döntő nem maga a beépítési terv célja, hanem sokkal inkább a terület tényleges karaktere, a tényleges cselekvés.

A tartományi és szövetségi törvények egymás mellett létezése a másik kettősség. A főszabály: a szövetségi törvény megelőzi a tartományi törvényeket, de a Bundesgerichtshof egyik döntése értelmében a szomszédjogi különös előírások is mérvadóak szövetségi döntésekkor.⁶⁶ Egyéb esetben a szövetségi törvény követelményeit (A német Ptk., *Baugesetzbuch*)⁶⁷ a tartományok különböző részletszabályai egészítik ki, illetve konkretizálják (Bajorországban kifejezetten építésre vonatkozóan pl. a *Bayerische Bauordnung*,⁶⁸ 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.

Összefoglalásként elmondható tehát, hogy a német jog inkább arra fókuszál, hogy a felek egyes jogait pozitívan meghatározva írja elő, előtérbe helyezve a tulajdonos ingatlanán gyakorolható jogait, és a zavart szomszéd tűrés kötelezettséget. A szükségtelen zavarás fogalmi kérdésénél már rámutattam a magyar szabályozás különbözőségére, de álljon itt most egymás mellett is a két megközelítés: A jelenleg hatályos Ptk. 5. könyv 23. § szerint tartózkodási kötelezettség

⁶³ Urteil v. Bundesgerichtshof, *Neue Juristische Wochenschrift*, 1984. 2207.

⁶⁴ Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen 15.146 es Urteil v. Bundesgerichtshof, *Neue Juristische Wochenschrift*, 1976. 1205

⁶⁵ Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen 69.105

⁶⁶ 2007. i. M. XII.

⁶⁷ 1960. október 30-án hatályba lépett német építési törvény (a továbbiakban: BauGB).

⁶⁸ 2008. január 1-jén hatályba lépett bajor építési törvény (a továbbiakban: BayBO).

áll fenn a tulajdonos részéről, a BGB 906. § szerint tűrési kötelezettsége van a zavart szomszédnak. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy a szembenálló felet nem illeti a normában nem említett jog, hanem érdekes annak megfigyelése, hogy hova helyeződik a hangsúly.

3. A szabad kilátáshoz való jog

A szabad kilátáshoz való jogot általánosságban már bemutattam, az alábbi alpontokban rátérek a már tárgyalt szempontok tükrében történő vizsgálatra.

3.1. Jogági jogellenesség a szabad kilátáshoz való jogban

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. Emellett természetesen az építési engedélynek nem megfelelő kivitelezés is következményeket von maga után.

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 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. E fogalommal már az előbbieken foglalkoztam, de vegyük szemügyre konkrétan a szabad kilátáshoz való joggal kapcsolatosan is.

3.2. Kilátás: szükségtelen zavarás

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.⁶⁹ Ahol azonban kifejezetten a kilátás határozza meg az építkezést (így például a Balaton partján és környékén), 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.”⁷⁰

Egy – szintén balatoni – esetről egy házaspár olyan helyre építtetett prэшázat, illetve pincét, mely a szomszéd egyik szobájának kilátását teljesen elvonta. Az első fokon eljáró 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.⁷¹ Ebben az ítéletben a bíró tehát jogi hatást tulajdonított annak a cselekvésnek, hogy a szomszédok nem voltak tekintettel a szomszéd igényeire.

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,⁷²
- a városi együttéléssel szükségképpen együtt járó zavarás mértékét nem lépi túl a szomszéd ingatlan általi csekély beárnyékolás,⁷³

⁶⁹ P. törv. III. 21 145/1970.

⁷⁰ BH 1986. 143.

⁷¹ MÉSZÁROS Máttyás: *Polgári jog 1970-1995*. HVG-ORAC, Budapest, 1996. 462.

⁷² BH 1977. 3. és BH 1993. 2.

⁷³ BH 1994. 5.

- a növényzet zavaró, károsító hatása miatti eltávolítása iránti perben a szükségtelen zavarás vizsgálendő, eltávolítására csak kivételesen kerülhet sor.⁷⁴

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 szükségtelenség további megállapítása tehát a bírói gyakorlatra van bízva. Ennek eszköze pedig a szemben álló felek érdekeinek összevetése.⁷⁵

3.3. Recht auf freie Aussicht – a szabad kilátás a német jogban

A szabad kilátáshoz való jog a német jogban kifejezetten – a magyar joghoz hasonlóan – szintén nem védett. A Bundesgerichtshof egy döntésében konkrétan kimondta: önmagában az, hogy a szomszéd telke csak esztétikai szempontból szenvedett csorbát, a 906. paragrafus szerint nem részesül védelemben. A tulajdon szabadsága egyértelműen előbbre helyezett; a kilátás nem tartozik a telektulajdonos jogai közé. A német jog tehát 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.⁷⁶ 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,⁷⁷ (például telki szolgálat alapításával). A kilátással kapcsolatban inkább a tulajdon felőli megközelítést alkalmazzák.

3.3.1. Német példák a gyakorlatból

Az alább bemutatott esetek közjogi jellegű, ‘szabadterre’ (Außenbereich), beruházók által épített felépítményekre vonatkoznak. Az ilyen jellegű vitákat túlnyomó többségben a Baugesetzbuch 35. §-a alapján döntenek el, mely a szabadterei építményekre vonatkozik. Érdekesség egyébként, hogy az ilyen szabadterei

⁷⁴ BH 1985. 1. és BH 1985. 2., ill. BH 1985. 58.

⁷⁵ BH 2002. 357.

⁷⁶ Erre mutat rá például a Német Alkotmánybíróság Urt. v. 13. 6. 1969 számú határozata.

⁷⁷ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 22. 11. 1971 - 83 II 71.

építményekre nem építési tervet, hanem területhasznosítási tervet adnak ki, melynek nincsen kötőereje.

Ezen paragrafus (3) bekezdésének 5. pontja védi 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,⁷⁸ 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 – 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 törvényre⁷⁹ 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.

4. Egyéb aspektusok

Ebben a fejezetben kitérek néhány olyan témára, melyek közvetlenül nem képezik a tanulmány témáját, de hasznosnak találom legalább utaló jelleggel néhány sort írni róluk az átfogóbb megértés érdekében.

4.1. Eljárások

A jogában sérelmet szenvedett fél a szabad kilátással kapcsolatban két választási lehetőséggel rendelkezik; polgári eljárás keretében megtámadja az építési

⁷⁸ Verwaltungsgerichtshof Ansbach, B. v. 26.04.2005 - AN 9 S 05.00072.

⁷⁹ Gesetz v. 23.02.2011. über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

engedélyt, vagy ha lehetséges a helyreállítás vagy abbahagyás, közigazgatási úton birtokvédelemhez folyamodhat. Ezen igények párhuzamos érvényesítése azonban 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.⁸⁰ A birtokvédelem a tulajdonoson kívül más birtokosokat is megillet, ha őket a birtokaiktól jogalap nélkül megfosztják, vagy a birtoklásban zavarják.⁸¹ 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.⁸² Az ingatlanok esetében azonban az építkezés félbehagyása, a bontás nem megfelelő megoldás, a gyakorlat is a kár megtérítése felé orientált; 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.⁸³

4.2. Bizonyítás

A már megindult polgári eljárás során érdekes kérdés a szükségtelen zavarás bizonyítása. A polgári perrendtartás⁸⁴ alapelvei közt szerepel, hogy a polgári eljárásokban a bizonyítás a feleket terheli, még hozzá főszabály szerint azt a felet, akinek érdekében áll az állítás valónak történő elfogadása. Két, szomszédjogi per eredményeképp született bírósági határozatban⁸⁵ is a felperes bizonyítási kötelezettségét állapította meg a bíróság. Azt azonban az alperesnek kell bizonyítania, hogy mindent megtett a szükségtelen zavarás elkerülése ér-

⁸⁰ LENKOVICS (2001) i. m. 108.

⁸¹ LENKOVICS (2001) i. m. 267. Lásd még: Birtok és birtokvédelem. ingatlanjog.hu, <http://goo.gl/SRhzGg> [letöltve: 2015.11.14.]

⁸² VÉKÁS Lajos (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Complex, Budapest, 372. (a továbbiakban: Ptk. Kommentár)

⁸³ SÓLYOM László i. m. 18.

⁸⁴ 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról, 3. § (a továbbiakban: Pp.)

⁸⁵ BH 2006.184. II. és EBH 2007.1600.

dekében.⁸⁶ 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.⁸⁷ A két megfogalmazás tehát ugyanazt jelenti; maga a szabály nem változott.⁸⁸

A közigazgatási eljárásban a bizonyítás egy egészen más megközelítést alkalmaz. A bizonyítás szabályait a Ket.⁸⁹ 50. §-a határozza meg. A kérelem beérkezése után a hatóság feladata az ügy szempontjából fontos tények tisztázása. Ezen tények valódiságának megállapítása tulajdonképpen a bizonyítás a hatósági eljárásban. A bizonyítási eljárásra ugyanazon általános alapelvek és szabályok vonatkoznak, mint a büntetőeljárás körében (hiszen annyiban hasonlítanak, hogy ennek keretében is a hatóság köteles bizonyítani). A bizonyítás módjának megválasztása, a bizonyítási eszközök tehát megegyeznek.⁹⁰ Az építéssel kapcsolatosan gyakori bizonyítási eszköz a szakértői vélemény és a szemle.

4.3. Felelősség és kimentés

A tulajdonjog felelősségkeletkeztető.⁹¹ 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

⁸⁶ BDT 2007.1567.

⁸⁷ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: új Ptk.) 6:519. §

⁸⁸ Ptk. Kommentár 943.

⁸⁹ 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatóság eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (a továbbiakban: Ket.)

⁹⁰ Jámor Attila: Bizonyítás a hatósági eljárásban. Építési jog, <https://goo.gl/a47BWk> [letöltve: 2015.10.23.]

⁹¹ PETRIK (2007) i. m. 43.

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.”⁹² A szomszédjogi viszony tipikusan szerződésen kívüli viszony, erre vonatkozóan pedig a szabályozás nem változott; a deliktális 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’).”⁹³

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 veszélyeztetné.”⁹⁴ Néhány szomszédjogot említ meg az általános szabály mellett: a földtámasz jogát, és a szomszédos telek igénybevételein belül pl. az állatok befogását.⁹⁵ 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.⁹⁶ 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

⁹² LÁBADY Tamás: A kártérítési jog változásai. Budapest (2014.01.13.) A Budapesti Ügyvédi Kamara Konferenciasorozata az új Ptk. hatálybalépéséről, <http://goo.gl/9GSLAF> [letöltve: 2015.11.14.]

⁹³ SÓLYOM László: *Környezetvédelem és polgári jog*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980. 13.

⁹⁴ Új Ptk. 5:23. §

⁹⁵ OSZTOVITS András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. II. kötet. Opten, Budapest, 2014. 527–528.

⁹⁶ PETRIK Ferenc – POMEISL András: *Az új Ptk. magyarázata. Polgári jog, dologi jog. IV/VI. HVG-Orac*, Budapest, 2013. 431.

kárt jogszabály által megengedett magatartással okozta, nem teszi jogszerűvé a károkozást”.⁹⁷

Az új polgári jogi törvény megalkotásakor is felmerült a kérdés, az igény 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.”⁹⁸ 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”.⁹⁹ 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.

Azonban „a gyakorlati problémát sok esetben nem az érdekmérlegelés okozza, hanem a megfelelő jogkövetkezmény alkalmazása”,¹⁰⁰ 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. „Kilátáselvonás 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).”¹⁰¹

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

4.3.1. Közérdek mint kimentési ok

Egy lehetséges ok a kimentésre a közérdek védelmére való hivatkozás; a közfeladatok ellátása szélesebb behatást enged a tulajdonjogba.¹⁰² „A szom-

⁹⁷ Ptk. Kommentár 943–944.

⁹⁸ LÁBADY Tamás: Deliktuális felelősség. Pécs (2013.10.12.) A Pécsi Ügyvédi Kamara Konferenciasorozata az új Ptk.-ról, <http://goo.gl/K73318> [letöltve: 2015.11.14.]

⁹⁹ Új Ptk. 6:520. §

¹⁰⁰ MENYHÁRD i. m. 180.

¹⁰¹ NAGY Éva – PECZE Dóra: *Polgári jog I.* Budapest–Pécs, Dialóg Campus, 2007. 136.

¹⁰² LENKOVICS (1999) i. m. 112.

szédok egymás közötti viszonyainak szabályozása a ‘békés egymás mellett élés’ és a közösség érdekében legalább olyan fontos, mint a köz érdekében való tulajdonosi korlátozás.”¹⁰³

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 feltáruló 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.”¹⁰⁴ A technika és így a beépítettség felgyorsulásával azonban sajnos a fent említett védendő értékek rovására ez a szakasz kikerült a törvényből, jobban fogalmazva szabályból célá ‘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 örködnek a szabályok megtartása felett.¹⁰⁵ 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 Ítéltábla a mobiltelefon-átjátszótorony miatti ingatlan-értékvesztéssel kapcsolatos ítéletében kifejtette: „a jogerős hatósági engedély alapján végzett közérdekű tevékenységből származó hátrányokat a szomszédok is túrni kötelesek, és nincs semmiféle indok arra, hogy a közérdekből végzett jogszerű tevékenység hátrányait az egyes ingatlantulajdonosok kártalanítás nélkül szenvedjék el.”¹⁰⁶ Ha azonban a közszükséglet kielégítése mellett az épített cégnek haszna is származik, felróhatóságtól függetlenül meg kell térítenie a

¹⁰³ HARGITAI Vera: *Dologi jog*. Budapest, Zsigmond Király Főiskola, 2006. 74.

¹⁰⁴ JULESZ Máté: *A környezetvédelem polgári jogi vonatkozásai*. PhD-értekezés, 2007. 93.

¹⁰⁵ SZLADITS (1930). i. m. 74.

¹⁰⁶ Szegedi Ítéltábla Pf. III. 20 315/2004.

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.”¹⁰⁷

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,¹⁰⁸
- az ingatlan tulajdonosa köteles túrni a bányavállalkozó által a tulajdonán végzett méréseket és egyéb tevékenységeket,¹⁰⁹
- a vasút jogosult az ingatlanon jelzőköveket, tartószerkezetet elhelyezni, ill. a zavaró, nem biztonságos növényzetet eltávolítani.¹¹⁰

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 védelmet¹¹¹ – 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”¹¹²

Egy német ellenpélda

Ez a jogeset az észak-rajna-vesztfáliai bíróság elé került, és a lakók javára döntötte el a kérdést.¹¹³ 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

¹⁰⁷ Szegedi Ítéltábla Pf. I. 20 299/2011.

¹⁰⁸ 1998. évi I. törvény a villamos energia szállításáról és szolgáltatásáról, 28-35. §

¹⁰⁹ 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról, 38. § (1)

¹¹⁰ 1993. évi XCV. törvény a vasútról, 13. §

¹¹¹ A hatóság így közérdeknek minősített pl. egy olyan Balaton-parti ‘orvoslakást’, mely a kilátást rontotta (Pf. I. 20.663/1964, BH. 1965. 4401)

¹¹² SÓLYOM i. m. 39.

¹¹³ Verwaltungsgerichtshof Gelsenkirchen, Urt. v. 16.12.2003 - 6 K 266/00

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.

4.3.2. Felelősség német szempontból

A német magánjogban a szabad kilátáshoz való jog a lehetséges jogkövetkezmények megítélésétől függ, melyeket a törvény az esetleges elépítéshez (Verbauung)¹¹⁴ 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 érdeke-

¹¹⁴ 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.

it.¹¹⁵ 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.¹¹⁶ 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 jóérkölsbe ütköző magatartással valósuljon meg,¹¹⁷ 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 épség, egészség, szabadság, tulajdon).¹¹⁸ 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.¹¹⁹ A bíróság a tulajdonjog

¹¹⁵ BGB §§ 823, II. „Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt.”

¹¹⁶ BGB §§ 823. Beck Online Kommentar, <http://goo.gl/z2jR13> [letöltve: 2015.10.23.]

¹¹⁷ BGB §§ 826. „Wer in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise einem anderen vorsätzlich Schaden zufügt, ist dem anderen zum Ersatz des Schadens verpflichtet.”

¹¹⁸ „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.”

¹¹⁹ 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

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 ilyet 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 pusztá használat nem ad alapot kártérítés felelősség megállapítására.

4.4. Az ingatlan értékcsökkenése

Az utóbbi években megszorodtak az értékcsökkenés kompenzálásáért indított perek, hiszen ingatlanbecslők szerint az értékcsökkenés akár a 20-25 százalékot is meghaladhatja. A kártérítés mértékének megállapításához a 2000. 244. II. számú Bírósági Határozat ad támpontot: összege a felperes tulajdonába bekövetkezett forgalmi érték-csökkenéséhez igazodik. Az 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,

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.

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.”¹²⁰

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.¹²¹ 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 kultúrерőműgögs kulisszái. A Csomay Zsófia és kollégái (CET) tervezte rezidenciák tömegei egyébként remekül oldják meg a területbeépítés feladatát, amennyiben azt pusztá térkitöltésként tételezzük, illetve jelen esetben a Duna Ház párkánymagasságához és tömegéhez történő rigorózus igazodás pontos megvalósításaként. Azok számára, akik más irodák idevágó terveit is ismerik – jelesen 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.”¹²²

„Az értékcsökkenés meglelte 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

¹²⁰ Bevezető. Duna-Pest Rezidenciák, <http://goo.gl/wfUvZ3> [letöltve: 2015.11.14.]

¹²¹ KOMÁROMI Balázs: Kilátástól vakulásig. *HVG Hetilap*, 2008/20. 43.

¹²² SZENTPÉTERI Márton: Látványos látványrombolás: A Duna-Pest Rezidenciák a Milleniumi Városközpontban. Építész Fórum, <http://goo.gl/PQkydb> [letöltve: 2015.11.14.]

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.”

5. Összegzés: tanulságok és de lege ferenda javaslatok

A legfontosabb tanulság: mindkét ország jogrendje és jogi hagyományai helyesen az ilyen ügyekben való döntések során széles mérlegelési jogkörrel ruhazza fel a jogalkalmazókat. Tény azonban az is, hogy a mérlegelés szempontjai és módszerei jogrendszerenként eltérhetnek. 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 a hatékonyabb ítélelhozatal megvalósításának módszereire.

1. A szomszédjogok *példálózó* felsorolását az új Ptk.-ban nem tartom *következetesnek*: „csak a két legfontosabbat: a földtámasz jogát és a szomszédos telek igénybevételenek jogát szabályozza önálló, a használat jogának általános magánjogi generálklauzulájához képest speciális rendelkezéssel. A Ptk.-ból kimaradt nevesíthető szomszédjogokat – a generálklauzulára támaszkodva – külön jogszabály rendezheti.”¹²³ 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

¹²³ Ptk. Kommentár, 383.

nyilvánvalóan lehetetlen és célszerűtlen, ezért felértékelődik az általános normák, *alapelvek*¹²⁴ jelentősége; különös tekintettel a jóhiszeműség és tisztesség, rendeltetésszerű joggyakorlás, kölcsönös együttműködés, az adott helyzetben általában elvárható magatartás elveire.¹²⁵ Az alapelvek mellett még tágabb értelemben segítségünkre lehetnek az erkölcs, az illem, a konvenció szabályai; „Amikor nem gyűjtünk alá a rőzse- vagy levélhalomnak vasárnap reggel, a tisztesség és a jóérzés parancsainak engedelmeskedünk, 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.”¹²⁶ Az egyes szabályok kialakítása tehát egyértelműen a bírói gyakorlat kihívása, azonban munkájukat több módon is könnyíteni lehetne.

A német Ptk. az áthatásokat sorolja fel példálózó jelleggel. Ennek előnyeit és hátrányait a fentiekben már kifejtettem. Mivel a BGB a szomszédjogokat nem nevesíti a Ptk.-val ellentétben, a jogirodalomban nagyon széles skáláját¹²⁷ találhatjuk az egyes tevékenységeknek, és az az érzés sem merül fel, hogy valamelyik ‘fontosabb’, előbbre való lenne a másikinál.

2. Egyszerűsödhetne a bíróság ítélethozatala, ha *egyes szempontok* – mintegy keretként –kerülnének megadásra a döntéshez; példaként említhető itt a *parti jelleg* megállapítása, a *szükségtelen zavarás*, illetve a *helyi szokás* fogalma, amely itthon csupán a szomszédjogi törvényjavaslatban¹²⁸ szerepelt. A szükségtelen zavarás például behatárolható lenne egyes esetekben ‘rule’ típusú szabályokkal. 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.”¹²⁹ Ebben az előterjesztésben

¹²⁴ Lásd még: LÁBADY Tamás: *A magánjog általános tana*. Szent István Társulat, Budapest, 2013. 114–119.

¹²⁵ LENKOVICS (1999) i. m. 107.

¹²⁶ WERTÁN Balázs: Szomszédjogok, 1. rész. wertan.hu, <http://goo.gl/5AoVjw> [letöltve: 2015.11.14.]

¹²⁷ Lásd még: Helmward ALHEIT fentebb idézett műve.

¹²⁸ T/12097. számú törvényjavaslat.

¹²⁹ LENKOVICS (1999) i. m. 111.

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.”¹³⁰ 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 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 például önkormányzati rendeletekbe.
4. Gyakran hivatkoznak építettő cégek az elvégzett *környezeti hatásvizsgálatra*.¹³¹ jelenleg jogszabály csak meghatározott (környezetre jelentős kihatással járó) tevékenységekkel kapcsolatosan követeli meg az elkészítést, 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

¹³⁰ BISZTRICZKI i. m. 74.

¹³¹ 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezet-használati engedélyezési eljárásról

szakértői vélemény beszerzése.¹³² „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.”¹³³ Emellett azonban a 2003. 833 számú eset kapcsán a bíróság kimondja, hogy a szükségtelen zavarás fennálltának meghatározása *nem szakértői kompetencia*.¹³⁴ 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).

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.¹³⁵ Egy komplett homlokzat esetében azonban ez a logika nem állja meg a helyét.

Érdemes lenne fontolóra venni a tanulmányban fentebb említett egyik jogesettel kapcsolatban, hogy a szomszédnak az építési engedély megszerzése előtt tekintettel kellene lennie a szomszédjára is. Ez azonban közigazgatási keretek között nehezen lenne megoldható; a szükségesnél

¹³² BISZTRICZKI i. m. 78.

¹³³ BH 1998. 272

¹³⁴ BDT 2003. 833

¹³⁵ Landesgerichtshof Karlsruhe, Urt. v. 02.12.2011, Az.: 9 S 236/11.

legtöbbször valószínűleg több személyi tényezőt vonna bele a döntéshozatalba, mely lehetetlen feladat elé állítaná a hatóságokat.

„A szomszéd tiszteletében a polgári jogi szolidaritás elve testesül meg.”¹³⁶ 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.

Tanulmányomban felvázoltam a szomszédjogok, azon belül is a szabad kilátáshoz való jog természetét, illetve a jogági jogellenesség problematikáját itthon és Németországban. Végül a következtetéseket levonva néhány lehetőséget vázoltam fel a bírói mérlegelés és döntéshozatal megkönnyítése érdekében.

Ahogy e tanulmány 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 tanulmány 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.

¹³⁶ SEREG András: Jog a szomszédban. *Jogi fórum*, <http://goo.gl/hH0dZ8> [letöltve: 2015.11.14.]