

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**Péterek és Pálok - a birtokvédelem és a szomszédjog összehasonlító elemzése
környezetvédelmi kitekintéssel**

Szerző:

dr. Kajó Cecília

Bojtár Telefonos Állatvédelmi Jogsegélyszolgálat Egyesület, titkár

Budapest, 2020. szeptember 9.

I. Bevezetés

Teher alatt nő a pálma, jó jogalkalmazóvá minél több eset megoldásával és - hallgathatunk róla szemérmesen, de így van - minél több hiba elkövetésével majd a következő ügyekben már azok elkerülésével - és újabb hibák elkövetésével - válik az ember.

Nagyon fontosak azok a szakmai közösségek is, ahol tapasztalatcserére van lehetőség akár személyes akár online kapcsolatfelvétel révén. Nyolc éves birtokvédelmi jogalkalmazói múltam mellett az ilyen személyes tapasztalatcserék járultak hozzá legjobban a szakmai fejlődésemhez, innen hozom a bevezető idézetet is, Gaál János remek birtokvédelmi szakember kollégám tollából: „A birtokvédelem olyan mint a kamillatea, az ügyfelek azt hiszik, hogy mindenre jó.”

Az ő előadásaiból kölcsönöztem Iustitia mérlegének képét is a saját előadásaim diasoraiba, elmondva, hogy a hagyományos felhasználáshoz képest nálunk a mérleg két serpenyőjébe más kerül: az egyikbe a birtokvédelem, a másikba a minden más: a szomszédjog, a speciális közigazgatási hatósági eljárások mint például a környezetvédelmi eljárások, a zaj- és rezgésvédelmi eljárások, az állatvédelmi hatósági eljárások vagy éppen a csendháborítás szabálysértés, mert meggyőződésem és meggyőződésünk, hogy a birtokvédelem a maga általánosságában bár csábító eszköz az ügyfelek részére, de megnyugtató megoldást a legtöbb esetben kevésbé tud adni (éppen eszköztára kizárólagosságával és általánosságával: eredeti állapot helyreállítása vagy a jövőre nézve a magatartástól való eltiltás, mely a legtöbb esetben kevés és csak a több évre szóló végrehajtási hercehurcát és végeláthatatlan bírságolást alapoz meg, de a valós problémát nem fogja megoldani).

Valamirevaló jogi írás anélkül a mondat nélkül sem kezdődhet, hogy „már a római jogban is”, így van ez jelen írásnál is.

A birtokvédelem és a szomszédjog jogintézményének ókori római hagyományai vannak (és itt most nagyon jelentős leegyszerűsítéssel élek, elnézést kérek minden szakembertől): a szomszédjog előzményeként beszélhetünk az elhíresült sajtkészítő üzem jogesetéről, ahol - nem meglepő módon - három eltérő római jogi jogtudós három eltérő álláspontra jutott abban, hogy a sajtkészítő üzem

füstjét az emeleten tartózkodók a szükséges vagy a szükségtelen zavarás keretében kötelesek-e viselni és viszont, a sajtkészítő üzem az emeletről levezetett csapadékvizet a szükséges vagy a szükségtelen zavarás körében kell-e értékelje.

A birtokvédelem római jogi előzménye (megint rendkívül leegyszerűsítő módon) a meghódított földek birtokosainak sérelme esetén igénybe vehető gyors, hatékony prétori interdiktum volt, mely a tulajdonvédelmi eszköztáron túl (melyre a földek birtokosai nem voltak jogosultak) adott orvosságot az elszenvedett sérelmekre.



II. Jogtörténeti előzmények

A szomszédjog előzményei tehát (tovább is a rendkívüli leegyszerűsítésnél maradva) az ókorban elsősorban a mezei és telki szolgálomak, az építkezési szabályok voltak, a birtokvédelem kialakulására pedig döntő hatással volt a Róma által meghódított földek birtokosai sérelmeinek megfelelő orvoslása.

A középkor folyamán a falvakban a ritkább népsűrűség miatt a szomszédjogi szabályokra kevésbé volt szükség, az építkezési szabályok elsősorban a városi statútumokban jelentek meg, hivatkozom itt például a Sárándi professzor úr által „irigy építkezésnek” fordított neidbau fogalmára, amely a mai fogalmaink szerint a benapozottság elvesztését, az intimitásérzet csökkenését vagy elvesztését

¹ Képek forrása: a szerző Birtokvédelem és szomszédjog összehasonlítása környezetvédelmi kitekintéssel c. 2020. szeptember 7-én a Magyar Birtokvédelmi Szövetség szakmai napján elhangzott előadásának diasora.

(a sűrű építkezések miatt) jelentette. A birtokvédelem jogintézményének középkori fejlődése során túl nagy izgalmakat nem találhatunk, a jogtudósok a fogalmakat csiszolták, a korai kodifikációk időszakában (így a magyar magánjogi tervezetekben is) még a mai generálklauzulához képest jóval több fogalmat próbáltak megmagyarázni, illetve a tényállások részeként beépíteni a törvényszövegbe (albirtok, főbirtok, bírlalat stb.) de igazából a jelentős egyszerűsödés felé mutat a birtokvédelem szabályozása.

Az 1800-as évek végén az írásbeli kodifikáció megjelenésével a szomszédjogi jogintézmény megjelenik közjogi szabályokban, például ipartörvényekben, bányatörvényekben (Magyarországon is) példálózó jelleggel felsorolva, hogy mi számít szomszédjogi zavarásnak (például füst, gőz, korom, szomszédos telekről áthulló kőzet stb.) és az ipartörvény egyes ipartelepek létesítése illetve ipartevékenységek engedélyezése körében a hatóság számára kötelezővé tette hivatalból (!) annak vizsgálatát, hogy a telep létesítése nem jár-e a jövőre nézve valamilyen szomszédjogi konfliktus megalapozásával, zavaró áthatás létrehozásával. Ha hivatalból illet a hatóság megállapított, akkor az engedély kiadására nem került sor.

Az 1872-es és az 1884-es ipartörvény megalkotásakor is megjelenik az a szakasz mely szerint hivatalból vizsgálandó, hogy **„vajjon a tervezet telep által nem fog-e a közönségre nézve jelentékenyebb háborgatás, kár vagy veszély előidézteni”**² - ez a szakasz egészen 1958-ig a kisiparosok ipargyakorlásáról szóló jogszabály megalkotásáig hatályos volt.

Vagy megjelenik a szomszédjogi zavarás hivatalbóli vizsgálata például az 1937. évi városrendezési törvényben ahol **„a kért építési engedélyt meg kellett a hatóságnak tagadnia, ha előre meg lehetett állapítani a tilos áthatást a másik telekre”**³, e szakasz 1964-ig volt hatályban.

1959-ben aztán a társadalmi-gazdasági változásoknak köszönhetően egy egészen másfajta tulajdonforma szabályozása céljából alkották meg a Polgári Törvénykönyv birtokvédelmi és szomszédjogi szakaszait, melyek sokáig az adott kor társadalmának legjellemzőbb problémáit kívánták megoldani (társbérletek, albérletek, ágyrajárók egymás közti konfliktusait például). Az 1960-as években több szerző a birtokvédelmi eljárás egyetlen és működő formájának deklarálta a

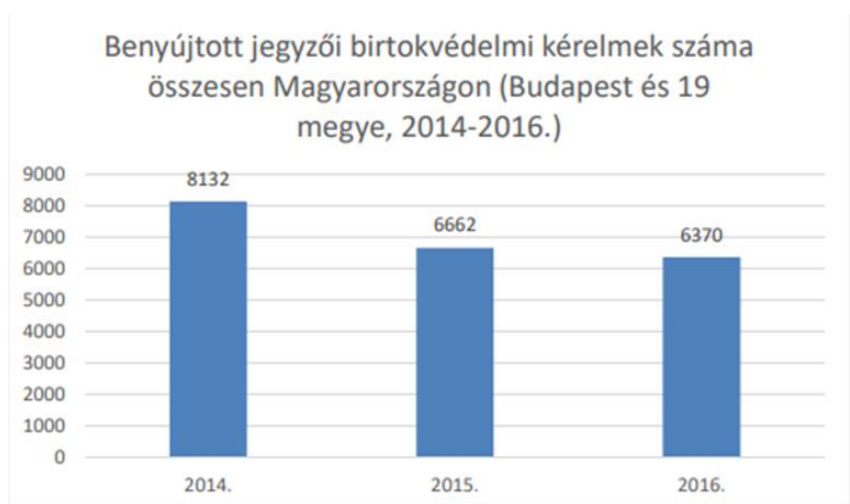
² Fuglinszky Réka: A szomszédjogi generálklauzula, HVG-ORAC 2019. 45. oldal

³ Fuglinszky Réka: A szomszédjogi generálklauzula, HVG-ORAC 2019. 46. oldal

jegyzői - akkor tanács vb. szakigazgatási szerve által lefolytatandó - eljárást és a birtokperek lassú elhalását prognosztizálta. A népszerűségben nem tévedtek nagyot a szerzők, a következő pontban nézzünk is néhány statisztikát, mely alátámasztja azt, hogy mennyire népszerű jogintézmény például napjainkban a birtokvédelem.

III. Statisztika

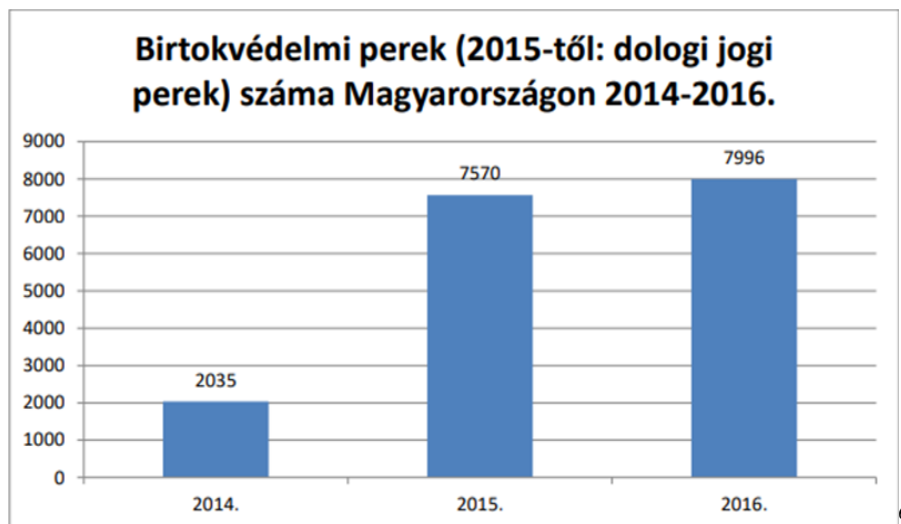
Készítettem korábban egy tanulmányt, mely itt a jogiforum.hu portálon jelent meg, amelyben azt vizsgáltam többek között⁴, hogy a birtokvédelmi kormányrendelet 2015-ös hatályba lépése vajon milyen hatással volt a benyújtott kérelmek, a helyt adó döntések és az elutasítások valamint más intézkedések számára. A jogszabály hatályba lépése után kismértékű visszaesés tapasztalható a benyújtott kérelmek számát illetően, ugyanakkor a jogorvoslatok (a sérelmesnek tartott jegyzői döntések megváltoztatása érdekében benyújtott keresetlevelek) száma kismértékben nőtt.



Az egy évben benyújtott jegyzői birtokvédelmi kérelmek számához képest vajon mennyi birtokpert kezdeményeznek egy évben az állampolgárok?

⁴ dr. Kajó Cecília: Kakasok, kutyák és a többiek – a birtokvédelem elmélete és gyakorlata <https://www.jogiforum.hu/publikaciok/1047> (letöltés ideje: 2020. 09. 09.)

⁵ Kép forrása: a szerző Birtokvédelem és szomszédjog összehasonlítása környezetvédelmi kitekintéssel c. 2020. szeptember 7-én a Magyar Birtokvédelmi Szövetség szakmai napján elhangzott előadásának diasora.



2014-ben még akadálytalanul összehasonlíthatjuk a benyújtott jegyzői birtokvédelmi kérelmek és a megindított birtokperek számát: a négyszeres különbségből látjuk, hogy mennyire népszerű és keresett jogintézmény a jegyzői birtokvédelem az állampolgárok körében. Azt már nem tudjuk megállapítani, mert sajnós a bírósági statisztika nem különböztet, hogy a birtokperekből mennyi a közvetlenül keresetlevéllel kezdeményezett birtokper és mennyi az, amely a jegyző sérelmesnek tartott döntése megváltoztatása érdekében benyújtott keresetlevél.

A következő években aztán már a birtokperek és a szomszédjogi perek számát sem tudjuk megállapítani, hiszen a nagy összesenel, a „dologi jogi perek” kategóriájával dolgozik a statisztika a bíróság oldalán (teszem hozzá, 2014-ben nem volt külön szomszédjogi perek kategória, 2015-től pedig megállapíthatatlan - csak logikusnak tűnik - hogy az beolvadt a dologi jogi perek kategóriájába).

Mindenesetre mindenki aki jegyzői birtokvédelemmel dolgozik, legyen büszke a szakmájára: van év amikor a bírósági pereket meghaladó számban, van év amikor azt megközelítő számban látják el a jegyzők és az ügyintézők ezt a munkát országosan, ebből is látszik, hogy mennyire népszerű, keresett és ismert jogintézmény ez az állampolgárok között és hogy mekkora tehermentesítő hatása van (még a benyújtott jogorvoslatok számához képest is) a bíróságokat tekintve a jegyzői eljárásoknak.

^{6 6} Kép forrása: a szerző Birtokvédelem és szomszédjog összehasonlítása környezetvédelmi kitekintéssel c. 2020. szeptember 7-én a Magyar Birtokvédelmi Szövetség szakmai napján elhangzott előadásának diasora.

IV. Szomszédjog és birtokvédelem célja, funkciója

Mindkét jogintézmény a tulajdonjog eltérő részjogosítványai sérelmére orvosság: a szomszédjogi per a használat, a birtokvédelem (jegyző vagy bíróság előtt) a birtoklás sérelmének orvossága. A két generálklauzula fókusza eltérő: a szomszédjogi tényállás a kötelezett, a tulajdonos fókuszából mondja meg azt, hogy milyen korlátok között folytathat magatartást úgy, hogy azzal másokat de elsősorban szomszédait ne zavarja; míg a birtokvédelem a jogosult a birtokos fókuszából mondja meg, hogy sérelme esetén birtokvédelemre jogosult (és hogy az mit jelent és milyen szankció alkalmazható).

A szomszédjog funkciója az érdekkollíziók feloldása és az érdekek méricskélése (kedvenc példám, melyből rengeteg saját ügyem is volt: az „állandóan ugat a szomszéd kutyája csináljanak már valamit az isten szerelmére” esetében szomszédjogi perben összemérésre kerül az egyik fél állattartáshoz való joga, a másik félnek pedig a nyugodt pihenéshez, egészséghez, nyugodt birtokláshoz stb. való joga). Birtokvédelemben a jegyzői eljárás során ténykérdések vizsgálatára kerül sor: sor került-e tilos önhatalommal birtokban való zavarásra vagy birtoktól való megfosztásra? Nincs méricskélés, nincs érdek-összehasonlítás, annak megállapítása történik, hogy történt-e zavarás vagy birtokfosztás és ahhoz képest a legegyszerűbb szankciók alkalmazása történik: eredeti állapot visszaállítása vagy jövőre nézve való eltiltás, míg a szomszédjogi eszköztár ennél jóval speciálisabb jogkövetkezmények alkalmazását teszi lehetővé.

Mindkét jogintézmény szabályozása generálklauzulán alapszik, a szomszédjogi szabályozásban vannak még különös tényállások is a Polgári Törvénykönyvön⁷ (továbbiakban: Ptk.) belül illetve egy külön szomszédjogi törvény⁸ is megalkotásra került, míg a birtokvédelem generálklauzuláján túl további szabályozást nem találunk.

⁷ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

⁸ 2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól

| Szomszédjog | Birtokvédelem |
|-----------------------------------|---------------|
| Ptk. 5:23. § (generálklauzula) | Ptk. 5:5. § |
| Ptk. 5:24. § (különös tényállás) | |
| Ptk. 5:25. § (különös tényállás) | |
| szomszédjogi törvény | |

A jogkövetkezményeket tekintve fontos leszögezni, hogy a birtokvédelmi tényállásnak van önálló szankciója, míg a szomszédjogi tényállás csonka norma, a jogkövetkezményeket több helyről a Ptk-ból kell összeválogatni.

| Szomszédjogi jogkövetkezmények | Birtokvédelmi jogkövetkezmények |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ptk. 5:5. § birtokvédelmi eszköztár | Ptk. 5:5. birtokvédelmi eszköztár |
| Ptk. 6:523. § jövőbeli fenyegető veszélyhelyzet, letét | |
| Ptk. 6:519. § kártérítés | |
| Ptk. 2:42. §, Ptk. 2:43. § személyiségi jogi sérelem (magánélet és magánlakás védelme) | |

Ha a bevezetőben említett *lustitia* mérlegéhez térünk vissza és azt akarjuk, hogy a birtokvédelmi serpenyő könnyűnek találtasson és a másik serpenyő oldala húzza le a mérleget, a legegyszerűbben a szélesebb eszköztárra hivatkozhatunk, amely a szomszédjogi perben rendelkezésre áll.

A birtokvédelem rendkívüli szubjektivitása (mit érez egy jegyző, ügyintéző tilos önhatalomnak, birtoklásban zavaró magatartásnak) végül egy nagyfokú objektivitásba csap át: jogkövetkezményként eredeti állapot helyreállítását vagy jövőbeli eltiltást tud szankcióként megjelölni. Tehát pl. egy zavaró üzlethelyiség esetében a nyitva tartás korlátozását jogszerűen nem

lehet meglépni birtokvédelmi eljárásban, csak bezáratni lehet az üzlethelyiséget - amit egyetlen jegyző sem fog megtenni, lévén hogy kereskedelmi jogi hatáskörében épp ő maga engedélyezte korábban azt. Ugyanakkor szomszédjogi perben már elkezdhetjük méricskélni a lakóközösség nyugodt pihenéshez való jogát összevetve a söröző vagy pizzéria vállalkozáshoz való jogával, és a bíróság szabályozhatja pl. a nyitvatartási időt (a későbbi jogesetek között lesz ilyen példa is).

Tipikus probléma amivel az állampolgárok megkeresik a jegyzőt, hogy a szomszéd fája egyszer rá fog dőlni a házukra. Amennyiben ezt felperesként megfelelően valószínűsíteni tudják, úgy a Ptk. 6:523. § alapján például a bíróság letétbe helyeztethet egy bizonyos összeget, amelyből a veszélyhelyzet realizálódása esetén finanszírozhatóak a bekövetkezett költségek. A birtokvédelem a jövőbeli fenyegető veszélyhelyzettel semmit nem tud kezdeni, mert - ellentétben a német szabályozással - a magyar szabályozás már megtörtént vagy folyamatban lévő birtokháborítás esetére tud orvosságot adni.

A személyiségi jogi jogsértésnek (magánélet és magánlakás védelme) gyakorlatilag nincsen joggyakorlata, ilyen esetben az állampolgárok tipikusan a gyors, olcsó, helyben elérhető jegyzői birtokvédelmi eljárás keretében várják sérelmeikre az orvosságot.

Fontos tehát, hogy birtokvédelmi eljárásban nincs érdekméricskélés, és egyfajta szankció van, míg a szomszédjogi perekben jóval nagyobb a mozgástér, és amint majd a jogesetek fejezetben láthatjuk, igen színes és eltérő a joggyakorlat, sőt a döntések akár az I. fokú és a II. fokú ítéletek tartalmát illetően is gyökeresen ellentétesek lehetnek.

A fogalmakat illetően (ki a tulajdonos, ki a szomszéd, mi a zavarás, mi az eredeti állapot stb.) a jogalkalmazóra van bízva, hogy azokat tartalommal töltsse ki, ezek tehát esettípusról esettípusra változó fogalmak. Szomszédjogi perben kártérítési jogkövetkezmény alkalmazásánál a bíróság esztétikai-pszichés okból megítélt ingatlan értékcsökkenésnél például mobilátjátosztornyok, szennyvízátelövő berendezések, szélmalomok esetében a létesítmény pusztta megjelenéséhez köti az értékcsökkenést kiváltó hatást, tehát nem kell üzemelnie, fennmaradási engedéllyel rendelkeznie a létesítménynek ahhoz, hogy kártérítést alapozzon meg, a pusztta léte is elegendő az ingatlan mellett, így a legelső tulajdonos jön szóba a kártelepítésnél.

A szomszéd fogalom is esettípusról esettípusra eltérő lehet, különös tekintettel például a nem túl gyakori ám annál nagyobb érdeklődést kiváltó esetekben például határokon átnyúló szomszédjogi viták kapcsán ipari létesítmények, repülőterek vagy éppen atomreaktorok kapcsán.

Az eredeti állapot fogalma személyes kedvenceim közé tartozik, mint már említettem, korábbi ügyeim egy jó része az „állandóan ugat a szomszéd kutyája” probléma megoldása köré összpontosult, ahol a kérelmezők az eredeti állapotot megjelölték egyszer úgy, mint az az időpillanat amikor még nem ugatott a kutya, másik esetben az az időpillanat amikor még nem volt kutya a szomszédban, de megjelölték sokszor azt a boldog-békés időpillanatot is amikor még egyáltalán senki nem lakott a szomszédban.

V. Szomszédjogi vonatkozású közjogi szabályok

Sok közigazgatási jogszabály tartalmaz szomszédjogi szakaszokat, időnként elég nehéz a jogalkotó szándékát kifürkészni, hogy vajon mi volt a célja ezeknek a szakaszoknak az adott jogszabályban való elhelyezésével. Ilyen például a kedvtelésből tartott állatok tartásáról szóló kormányrendelet⁹ azon szakasza, amely szerint az állattartás a lakóközösség életét tartósan, szükségtelenül nem zavarhatja. Ez a szakasz a Ptk. szükségtelen zavarás szakaszának¹⁰ egy „tartósan” jelzővel való kibővítése. Kérdés, mit keres egy állattartási jogszabályban, melyet állatvédelmi hatóságok alkalmaznak olyan közigazgatási hatósági eljárás során, ahol állattartási hiányosságokat, hibákat, rossz tartást vizsgálnak és arra keresnek megfelelő szankciót, egy alapvetően állatfókuszú eljárás során? Mit keres tehát egy állatfókuszú jogszabályban egy emberfókuszú, embervédelmi szakasz? Mit keres egy lakóközösséget védő szakasz az állatvédelmi jogszabályban? Meggyőződésem, és van is erre bírósági joggyakorlat is, hogy ennek a szakasznak az érvényesítése szomszédjogi perben bíróság dolga és nem állatvédelmi hatóságé.

Együttgondolkodásra ajánlom a környezetvédelmi törvény alábbi szakaszát, melyet a jogalkotó a nagy volumenű programok-fesztiválok által okozott zavarás egy formájára talált ki „megoldásként”:

⁹ 41/2010. (II. 26.) sz. Korm. rend. a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról 14. § (2) bek.

¹⁰ Ptk. 5:23. §

110. § (6a) Nem minősül birtoklásban történő jogalap nélküli háborításnak, illetőleg mások, különösen a szomszédok szükségtelen zavarásának vagy jogaik gyakorlása veszélyeztetésének a jelentős tömeget mozgató, nemzetgazdasági, turisztikai, kulturális, szabadidős vagy sport szempontból kiemelkedő jelentőségű rendezvény vagy esemény zajkibocsátása, ha a jogszabályban, illetőleg az arra vonatkozó hatósági engedélyben meghatározott zajkibocsátási határértéket nem lépi túl.¹¹

Vegyük észre, hogy a jogalkotói kivétel a tilos önhatalom illetve a szükségtelen zavarás köréből csak a rendezvény vagy esemény zajkibocsátásra vonatkozik.

Mi van azonban a felsorolt jellemzőkkel bíró, nagy volumenű programok-fesztiválok esetén a közönség zajkibocsátásával? A nagyszámú közönség által generált forgalomnövekedéssel? A szemetteléssel? A nagyszámú közönséget kiszolgáló, időlegesen telepített kiskereskedelmi egységek forgalmával? Az ellátást biztosító közlekedés megnövekedésével? A sok fesztiválra jellemző, erdő közelében vagy konkrétan erdő közepén való egyhetes táborozással mellyel kapcsolatban a vadásztársaságok, vadgazdálkodók hosszú évek óta jelzik, hogy egy-egy ilyen fesztivál után hónapokig nem merészkedik vissza a vadvilág az élőhelyére? Ezek a jelenleg hatályos szakasz alapján továbbra is megalapozhatnak birtokvédelmi vagy szomszédjogi igényeket, hiszen a kivételképzés hangsúlyozottan az engedélyben meghatározott, azt nem átlépő zajkibocsátási értékre szól csak.

VI. Környezetvédelmi szemlélet megjelenése a szomszédjogban

A 80-as évektől kezdve kezdtek megjelenni az olyan tartalmú ítéletek, ahol zöld növényzettel kapcsolatos problémákban kellett dönteni, hogy fakivágásra, csonkolásra csak kivételes esetben kerülhet sor, hiszen a klasszikus érdekkollízió feloldásában (magánérdek feszül magánérdeknek) megjelent a közérdek: a tágabb lakóközösség jó levegőhöz, friss oxigénhez, esztétikailag kedvező méretű és minőségű zöldfelülethez való joga stb. előbbre való, mint a másik oldalon jelenlévő magánérdek, így jogkövetkezmények tekintetében az ilyen ügyek többsége egyirányúsodott és jellemzően a kártérítés irányába mozdult el. A környezetvédelem megjelenése egyrészt pozitív

¹¹ 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól 110. § (6a) bek.

hatással volt a szomszédjogi perekre, hiszen cizelláltabb érdekmérlegelést tett lehetővé, ugyanakkor kiüresítette a szomszédjog eredeti funkcióját (az érdekkollízió feloldását az érdekek méricskélésével) és meglehetősen kiszámíthatóvá és egyirányúvá tette a várható jogkövetkezményeket.

A környezetvédelmi érdekek megjelenítésének összegzése aztán a PK.3. véleményben csúcsosodott ki, amely az új Polgári Törvénykönyv hatálybalépése után is irányadó, tekintettel az 1/2014. PJE határozat 1. pontjára. Ennek értelmében tehát fakivágásra végső esetben kerülhet sor, a lakóközösség közérdeke előbbre való mint a másik fél magánérdeke, és szükségszerű metszés, csonkolás körében is messzemenőig figyelemmel kell lenni például olyan szakmai szabályokra, hogy mikor célszerű ilyen munkálatokat végezni. A szomszédjog így feloldódik, eltávolodik a védendő tulajdonosi érdekeltségtől, csak nevet ad egy védendő jognak.

VII. Jogesetek

Néhány érdekes jogesetet gyűjtöttem össze zárásként, megadva a döntések számát annak érdekében, hogy a „magyarra fordított” eseteket igény szerint eredetiben is olvashassa mindenki, hátha más következtetésre

Első jogesetünkben felperes háza előtt szennyvízátelöl-berendezést létesítettek, kereseti kérelmében annak áthelyezését és 4,5 mFt kártérítést követelt, mivel véleménye szerint a berendezésből származó zaj- és szagforrások miatt ingatlana 20%-os értékcsökkenést szenvedett. A per alatt az alperes egy szagmentesítő biofilter berendezést épített be és több üzempróbát is tartottak, amely során bűzt nem tapasztaltak. A kirendelt szakértő a nyári hónapokban ismételt szagkibocsátás-mérést javasolt, illetve a berendezés zöld növényzettel való betelepítését, hogy az az abból kiáramló levegőt szűrje és felfelé terelje. A bíróság I. fokon a kereseti kérelmet elutasította, mivel a zaj- és szaghatásokat nem értékelte úgy, mint ami az ingatlan rendeltetésszerű használatát a kelleténél jobban zavarja, az ingatlan értékének csökkenését pedig a felperes nem tudta bizonyítani. Fellebbezés következtében a II. fokú bíróság kiemelte, hogy városias környezetben az ilyen berendezés szükséges és megszokott látvány, az adott lakókörnyezetben egyébként nagyfokú átmenő gépkocsiforgalom van, amely egyrészt zajával szintén zavarhatja a

lakóközösséget (de ez szükségszerű ezáltal túrni köteles zajhatás), másrészt a forgalom zaja jelentősen elnyomja a szennyvízátemelő zaját. A felülvizsgálati kérelem következtében a Kúria elé került kérdésben a Kúria ítéletében megállapította, hogy a szennyvízátemelő korábban valóban zavaró hatást fejtett ki, de a beépített biofilter következtében a zavaró szag- és zajhatás jelentősen csökkent. A csökkent mértékű zavarás olyan közérdek érdekében történik (település szennyvíz-csatorna hálózatának működtetése) amelynek érdekében a csökkentett zavarást a felperes túrni köteles. Kétségtelen azonban, hogy a kártérítési jogban ismeretes **az esztétikai alapon bekövetkezett ingatlan-értékcsökkenés** (mobil-átjátszó tornyok a tetőn, közművek műtárgyai az ingatlan közelében stb.), és mivel erről az I. fokú bíróság nem rendelkezett, így az ügyet új eljárásra utasította. (Az ingatlan értékcsökkenése szakkérdés, bizonyítása a felperest fogja terhelni, ingatlanszakértő véleménye alapján lehet kimutatni számszerűen a kártérítés összegszerűségét).¹²

A jogeset tanulsága: lehetséges, hogy a beépített biofilter következtében csökkentett zaj- és szagártalom is zavaró egy érzékenyebb tulajdonos számára, de a közérdek ilyen közművek esetén felülírja az egyéni érdekeket, így az orvosság jellemzően az ingatlan 20%-os értékcsökkenésének összege. A példa kedvéért tehát mondjuk egy 40 millió forintos családi ház esetén egyszeri 8 millió forint kifizetése után az ember élete végéig szagolhatja a záptojás-szagot.

Második jogesetünkben a felperes telekhatáron álló házát kívánta felújítani, azonban a tűzfalhoz csak úgy juthatott hozzá, ha a szomszéd beengedi a saját területére. Alperes szomszéd ettől elzárkózott, a tűzfalra az elmúlt években felfuttatott borostyánt nem volt hajlandó eltávolítani, és viszontkeresetet indított annak érdekében, hogy a tűzfalon lévő ablakot szüntessék meg, és fizessenek neki 1 millió forint kártérítést, mivel a tűzfalon lévő ablak az ő ingatlanán ennyi értékcsökkenést okoz intimitásvesztés és a kiszűrődő fény- és zajhatások miatt. A bíróság I. fokon a kereseti kérelemnek helyt adott, és alperest a jövőre nézve is eltiltotta a fal borostyánnal való befuttatásától, a viszontkeresettel kapcsolatban megállapította, hogy az alperes által csatolt hangfelvételek nem támasztják alá azt, hogy a túrni köteles szinthez képest zavaró módon történő hangoskodás szűrődött volna ki a tűzfalon lévő ablakon. Az ablak sem méreténél, sem magasságánál fogva nem alkalmas az intimitásvesztés megállapítására. A bíróság az alperesnek egyetlen pontban

¹² Kúria Pfv.20471/2012/4.

adott igazat: a tűzfalhoz csatlakozó kb. 6 m² nagyságú töredezett betonperemet elbontani rendelte, mivel az álláspontja szerint túlépítést valósított meg. Fellebbezés folytán a bíróság II. fokon megállapította, hogy nehéz intimitásvesztésről beszélni olyan esetben, amikor egy magasan lévő kisméretű ablakra panaszkodik valaki akkor, amikor a házától 30 méterre található emeletes házak valamennyi ablakából be lehet látni alperes udvarára. A túlépítéssel kapcsolatban jóhiszeműséget állapított meg, amely alapján kártalanítás és használatdíj-fizetés járna, azonban mivel alperes akadálytalanul használta egész udvarát, sőt a betonperem még abban sem akadályozta meg, hogy borostyánt futtasson a falra, így a használatdíj-követelést is elutasította. A felülvizsgálati kérelem folytán a Kúria elé került ügyben alperes azzal érvelt, hogy a tűzfalon található ablak mögött helyiség eredetileg mellékhelyiség volt, de a felperes megváltoztatta a rendeltetését és lakoszoba lett, ahonnan szükségszerűen többször és másfajta zaj szűrődik ki, mintha az egy mellékhelyiség lenne. Cáfolta, hogy az emeletes házak ablakaiból be lehetne látni az udvarára. A Kúria a korábbi döntést hatályban tartotta azzal, hogy véleménye szerint nem túlépítés történt, a betonperem pedig ingatlana használatában nem akadályozta alperest így annak lebontásától eltekintett.¹³

A jogeset tanulsága: az ügyek nagy százalékában az alperes viszontkeresetet indít teljesen alaptalan követelések érvényesítése céljából, pusztán azért, hogy úgy érezze, hogy kezében tartja a gyeplőt, és őt nem fogják lehengetni egy bírósági eljárás során.

Harmadik jogesetünkben a felperes családi házas övezetben vásárolt ingatlant, a szomszédos telek fás, ligetes telek volt. A területen időközben füves sportpályát és hozzá tartozó kiszolgáló épületet létesítettek, mely ellen a felperesnek és a szomszédoknak sem volt kifogása, majd az önkormányzat komolyabb beruházásokat tett a területen, és több korosztálynak alkalmas felkészítő edzésekre szolgáló műfüves pályát létesített - a pálya a felperes ingatlanától két méterre, az azt körbeölelő vaskorlát egy méterre helyezkedett el. A pályára telepített fényszórók bevilágítanak felperes lakásába, a pálya nyitvatartási ideje alatt folyamatosan az edzés hangjait (kiabálás, sípszó, labda csattanása, különösen nyári melegben a műfüves pálya kellemetlen műanyagszaga stb.) hallgatja. A bíróság először is a per folyamán ideiglenes intézkedés keretében korlátozta a pálya nyitvatartását. A bíróság az I. fokú ítéletben megállapította, hogy a sportcentrum szükségtelenül zavarja a felperes

¹³ Kúria Pfv.22094/2009/6.

nyugalmát, megsértve a magánlakáshoz való személyiségi jogát. Az igaz ugyan, hogy amikor felperes ingatlant vásárolt, tisztában volt azzal, hogy a füves területen alkalmoszerűen sportolás zajlik, azonban a műfüves pálya konkrét helyének kijelölésével (felperes telekhatárától két méterre) zavaróan közel került a sporttevékenység, amely felkészítő jellegénél fogva az alkalmoszerű meccsekhez képest a nyitvatartási időben kiszámíthatóan folyamatosan zajlott. A bíróság úgy ítélte meg, hogy a pálya teljes bezárása aránytalan hátrányt okozna alperesnek, így a nyitva tartás rendjét korlátozta (az ítélet elemzése alapján úgy tűnik, hogy a jogi képviselő hibájából nem kerülhetett sor az eredeti állapot helyreállítására (magyarán: a sportcentrum bezárására) mivel egyidejűleg kívánt szomszédjogi és személyiségi jogi kérelmet érvényesíteni, a bizonyítás pedig nagyon hiányos volt (végtelenül leegyszerűsítettem a jogi képviselő hibáját, akit bővebben érdekel, az indokolást javaslom elolvasni). Fellebbezés folytán a II. fokú ítélet az I. fokú ítéletet helybenhagyta, néhány részletkérdésben az indokolásban másképp döntött.¹⁴

A jogeset tanulsága: gyenge bizonyítással, egymásnak ellentmondó tanúkkal nem lehet odamenni egy tárgyalásra, mert könnyen előfordul, hogy akár még egy jelképes kártérítési összeggel „sem szúrja ki a felperes szemét” a bíróság. Az ítélt dolog azonban itt is áll, ugyanezzel a problémával nem fordulhatnak ismételten bírósághoz a felek, életük végéig hallgathatják a focimeccseket az ingatlanuktól két méterre.

Negyedik jogesetünkben a felperes szomszédjában söröző és pizzeria található, melynek nyitvatartási ideje 11,00-24,00 óra, valamint 11,00-23,00 között motoros pizzakiszállítással is foglalkoznak, nyáron nyitott kerthelyiséget is üzemeltetnek. Felperes a késő esti órákban amikor a forgalom zaja már jelentősen csökken, szükségtelenül zavarónak érzi a vendégforgalom valamint a folyamatos kiszállítás zaját, így a nyitvatartási időt kérte 22,00 órában maximalizálni, alperes szerint ez rá nézve súlyosan hátrányos helyzetet teremt, mivel jelentős bevételkiesést eredményez. A bíróság I. fokon megállapította a birtokháborítással elkövetett szükségtelen zavarást, így a nyitvatartási időt 23,00 órában maximalizálta. Az ítélet ellen mind felperes mind alperes fellebbeztek. A fellebbezés során a II. fokú bíróság a nyitvatartási időt 22,30 órában maximalizálta, mint külön kihangsúlyozta a megfelelő érdekegyensúly (pihenéshez való jog - vállalkozáshoz való

¹⁴ Fővárosi Ítéletábrla Pf.20182/2012/4.

jog) megteremtése érdekében. Felperes felülvizsgálati kérelme alapján a Kúria a II. fokú ítéletet hatályában tartotta.¹⁵

Az ítélet tanulsága: meglepő, hogy alapkérdések nem derül ki az ítéletből, hogy ki lakott ott előbb, ki később? Amikor felperes megvásárolta a lakását, a szomszédos üzlethelyiség már akkor is söröző volt vagy más funkciója volt?

Ötödik jogesetünkben a birtokvédelmi ügy a jegyző előtt indult és onnan került a jegyző döntésének megtámadása révén bíróság elé. A telekhatárra épült ingatlan tűzfalán lévő ablakok helyiségeinek rendeltetése az idők folyamán megváltozott, felperest pedig az ablakokon kiszűrődő zaj annyira zavarta, hogy az ablakok elé (de értelemszerűen saját ingatlanán) oszlopokon álló vaslemezeket állított, amivel eltakarta az ablakokat. A jegyzői döntés ezen vaslemezek eltávolítására kötelezte felperest, aki a döntést megtámadva fordult a bírósághoz azzal, hogy kötelezze alperest az ablakok magasabbra történő áthelyezésére. Mind az I. fokú bíróság mind a II. fokú bíróság kötelezte felperest a vaslemezek eltávolítására, azonban az ablakon kiszűrődő zajok zavarásában eltérően döntött: **az I. fokú bíróság szerint szükségtelenül zavaró volt az ablakon kiszűrődő zaj, ezért az ablak befalazására kötelezte alperest, a II. fokú bíróság szerint viszont az ablakon kiszűrődő zaj (a helyiséget egyébként konyhának használták) tűrésére köteles felperes.** A felülvizsgálati kérelem folytán az ügy a Legfelsőbb Bíróság elé került, amely az ítéletet hatályában tartotta.¹⁶

Az ítélet tanulsága: figyeljük meg a rendkívül nagymértékű szubjektivitást a birtokvédelem joggyakorlatában! Ami az egyik bíróság szerint zavaró zaj, az a másik szerint nem. Nagyon fontos, hogy a birtokvédelmi eljárásban nem objektív mérce alapján, zajmérések alapján, egzakt adatok alapján döntenek, ugyanis egy egyébként zajvédelmi határt el nem érő zaj is lehet zavaró (és fordítva is). Tankönyvi példa, hogy ha egy emeletes házban leülök a radiátor mellé és egész éjjel halkan kopogok rajta, az semmilyen zajvédelmi határértéket nem fog elérni, de bizonyosan zavaró lesz és az egész ház nem fog miattam aludni.

¹⁵ Kúria Pfv.20826/2012/7.

¹⁶ Kúria Pfv.21505/2007/8.

Hatodik jogesetünkben a felperes első emeleti lakása alatt a földszinten üzlethelyiség található, felperes terasza lényegében az üzlethelyiség teteje, ahova egy klímaberendezés kültéri egységét szerelték fel. A bíróság I. fokon a kültéri egység hangját olyan zajforrásnak ítélte meg, amely szükségtelen zavarásnak minősül, így kötelezte alperest, hogy három napon belül szerelje azt le. Fellebbezés folytán a bíróság II. fokon a döntést helyben hagyta, majd felülvizsgálati kérelem folytán a Legfelsőbb Bíróság új eljárásra utasította a bíróságot. Ami fontos az új eljárásra utasítás indokainál és ami a birtokvédelem tulajdonképpeni lényege: a Legfelsőbb Bíróság szerint nem történt meg az eredeti állapot helyreállítására kötelezés során az eredeti állapot feltárása, azaz hogy:

- ▶ mit jelent valójában az eredeti állapot, a klíma zajmentes működését vagy a klímamentes teraszt?
- ▶ a klíma leszerelése érinti-e a használatbavételi engedély tartalmát?
- ▶ ellehetetlenül-e az üzlethelyiség működése, aránytalan érdeksérelemmel jár-e alperes részére ha a klímát le kell szerelni?
- ▶ A megismételt eljárás során több helyszíni szemle megtartása valamint szakértő bevonása alapján a bíróság arra jutott, hogy a klíma zaja alig elhatárolható a külvilág, a forgalom zajától, zajvédelmi értéket nem halad meg, továbbá használata időszakos, a fűtést nem ezzel oldják meg, a nyári melegben pedig használata beletartozik a szükségszerű, így túrésre kötelezett zavarás körébe.¹⁷

Az ítélet tanulsága: nagyon sok esetben nem szabad belenyugodni az I. fokú ítéletbe, kell és érdemes is rendes vagy rendkívüli jogorvoslati kérelemmel élni, ugyanis a korábban már említett nagyfokú szubjektivitásnak köszönhetően lehetséges, hogy egy következő bírói fórum vagy egy megismételt eljárás egészen másképp dönt.

¹⁷ Kaposvári Járásbíróság P.20968/2009/20.

Felhasznált irodalomjegyzék

Könyvek

- Menyhárd Attila: Dologi jog, Eötvös 2010.
- Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés, HVG-ORAC 2019.
- Fuglinszky Réka: A szomszédjogi generálklauzula, HVG-ORAC 2019. 45. és 46. oldal

Internetes források

- dr. Kajó Cecília: Kakasok, kutyák és a többiek - a birtokvédelem elmélete és gyakorlata
<https://www.jogiforum.hu/publikaciok/1047> (letöltés ideje: 2020. 09. 09.)
- Kúria Birtokvédelmi Joggyakorlat-elemző Munkacsoportjának jelentése 2018.
https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyak_osszefoglalo_2018_dr._orosz_arpad.pdf
(letöltés ideje: 2020. 09. 09.)

Jogsabályok

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 2:42.§, 2:43.§, 5:5. §, 5:23. §, 5:24. §, 5:25. §, 6:519.§, 6:523.§,
- 2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól
- 41/2010. (II. 26.) sz. Korm. rend. a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról 14. § (2) bek.
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól 110. § (6a) bek.

Bírósági döntések

- Kúria Pfv.20471/2012/4.
- Kúria Pfv.22094/2009/6.
- Fővárosi Ítéltábla Pf.20182/2012/4.

- Kúria Pfv.20826/2012/7.
- Kúria Pfv.21505/2007/8.
- Kaposvári Járásbíróság P.20968/2009/20.