

SZOMSZÉDJOGOK

A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló, T/12097. számon benyújtott törvényjavaslat az új Polgári Törvénykönyvhöz (2013. évi V. törvény) kapcsolódva, azt részletezve tartalmaz rendelkezéseket az ingatlan-tulajdonosok egymás közötti viszonyai kapcsán előálló egyes élethelyzetekre vonatkozóan.

- Az új Polgári Törvénykönyvnek nem részei a szomszédjogi részlet-szabályok, azok külön törvényben kerülnek meghatározásra.
- „A szomszédjogok azoknak a határoknak a kijelölésére vannak hivatva, amely határok között a szomszédok az egymás tulajdonosi érdekkörébe való szükség-szerű áthatásokat túrni kötelesek.” (Kolosváry Bálint)
- A szomszédjog nemcsak a közvetlen telek-szomszédok jogvitáit szabályozza, alkalmazható bárkire, akit egy zavaró tevékenység hátrányosan érint (például környezet-szennyezési ügyekben).
- Egyedi esetekben nehéz meghatározni, mi számít zavarásnak; és milyen zavarást köteles a környezet eltérni.
- Minden szomszédjogi ügyben a zavarás szükségessége mellett a helyi szokásokat is vizsgálni kell.
- A telki szolgálat olyan jogosultság, amely alapján az egyik telek birtokosa a másik telket meghatározott mértékben használhatja.

A SZOMSZÉDJOGI SZABÁLYOZÁS TÖRTÉNETE

Kerítés felhúzása, kerítésen áthajló ágak, fákról áthulló gyümölcsök, átnyúló gyökerek, a szomszédos földre való belépés, a háziállatok által okozott károk, a kirepült méhraj befogása – a szomszédjog témakörének, egyben a tulajdonjog korlátozásának klasszikus kérdései.

A szomszédügyi viszony évezredek óta számos veszekedés, vita forrása volt. Már a Kr.e. V. században keletkezett **XII táblás törvények** előírták, hogy a szomszéd telken növény fák ágai átnyúlhatnak 30 cm-re, ezen túlmenően azonban a tulajdonos levághatja, megtarthatja azokat. A szomszéd telkére áthullott gyümölcsökért viszont harmadnaponként átmehetett a tulajdonos és felszedhette azokat.

Az **ókori római** parasztgazdaságok kialakulásával egyidejűleg jelentkezett az igény arra, hogy egy telektulajdonos átjárhasson a szomszéd telkén, netán keresztülhajthassa a marháit, vizet vezethessen át rajta; mindezt ellenszolgáltatás nélkül (telki szolgálatok). Később, a **középkori** források szolgáló telekként említették a tulajdonjoga csorbulását elszenvedő telkét, s uralkodó teleknek a kedvezményezett helyzetben levőét.

Magyarországon már az 1959. évi Polgári Törvénykönyv megszületése előtt számos jogszabály tartalmazott szomszédjogi elemeket.

Az **1872. évi ipartörvény** például előírta, hogy bizonyos üzemek létesítése hatósági engedélyhez kötött, ha „minéműségük által a szomszéd birtokosokat vagy lakókat, avagy egyáltalában a közönséget háborgatják, megkárosíthatják vagy veszélyeztethetik”.

A mai jogi szabályozás azon az 1894-ben született rendelkezésen alapszik, amely két napot ad a kirajzott méhek tulajdonosának méhei befogására, ellenkező esetben bárki jogszerűen birtokba veheti azokat.

A SZOMSZÉDJOG ELVI ALAPJAI

A **szomszédjog témaköre** az évszázadok során folyamatosan szélesedett, ma már a legtöbb idevágó jogvita a szomszéd ingatlanon zajló tevékenység zavaró volta miatt keletkezik (legtöbbször fény, zaj, kellemetlen szagok), a panaszosok sokszor ingatlanjuk érték-csökkenéséért okolják a szomszédjaikat (például a szomszédban folyó építkezés következtében elvesztett panoráma miatt).

Egy ingatlan használata eleve korlátozott annak következtében, hogy egy másik, idegen ingatlannal határos. A szomszédoknak ennek folytán bizonyos tűrési kötelezettségük van; **a szomszédjog feladata** meghatározni, hol húzódik az a határ, ameddig ez a tűrés elvárható, azaz ameddig a zavarást végző tulajdonos még nem korlátozható ingatlanjoga gyakorlásában.

A **zavarásnak** számtalan módja létezhet; a szomszédjogi perekben éppen a figyelembe veendő szubjektív elemek jelentős száma miatt rendkívül tág tere van a jogalkalmazásnak.

A **bírói gyakorlat** emellett a szomszédjogi vitákban gyakran hívja segítségül a rendészeti (zajvédelmi, egészségügyi, építésügyi, stb.) szabályokat. Számos törvény tartalmaz továbbá szomszédjogi részletszabályokat, mint például a társasházi törvény, a vasúti közlekedésről szóló törvény.

Az egyedi jogesetekben alapvetően azt szokták vizsgálni, hogy a panaszra okot adó zavarás:

- szükségtelen-e; illetve

- az ingatlan helyben szokásos használatából ered-e, s van-e rá az illetőnek hatósági engedélye.

SZÜKSÉGES ÉS SZÜKSÉGTELLEN ZAVARÁS

Ha a szomszéd telken benzinkút épül, majd rendeltetésszerűen üzemel, a jelenlegi bírói joggyakorlat alapján a zaj- és bűzhatás szükségszerű zavarásnak minősül, amelyet a szomszédoknak el kell tűrniük.

Ha ellenben fém-rácsos szerkezetű mobil-átjátszó tornyot telepítenek a szomszédba, a gyakorlatban ezt tűrési küszöböt meghaladó, szükségtelen zavarásnak szokták minősíteni a kilátás-elvonás, a beárnyékolás, az intimitás elvesztése, az adott környezetbe nem illő tájidegen létesítmény látványa, a zajhatás, továbbá az egészségügyi kihatásától való félelemmel együtt járó ellenérzés miatt.

Ilyenkor az sem elegendő ellenérv, hogy „az üzemeltető társadalmilag széles körben igényelt, hasznos szolgáltatást nyújt, amikor a kommunikáció terén közcélú, közérdekű tevékenységet fejt ki”, mert „közszolgáltatási tevékenységét piaci, üzleti alapon, nyereségorientált módon, versenyhelyzetben fejt ki” (Szegedi Ítéltábla, Pf.I.20.299/2011 jogeset).

Nem csak a szomszédjogi esetek tárgyköre szélesedett ki az idők folyamán, de tágult a „szomszédság” fogalma is.

Ahogy egy 1932-es jogeset kapcsán a brit Atkin kijelentette:

„Szomszédjogi zavarásnak csak az a zavarás minősülhet, mely folyamatos és ismétlődő.”

Julesz Máté

„Szomszédnak tekinthető bárki, akire a zavaró hatás szerzőjének tevékenysége közvetlen hatást gyakorol.”

Gyakran a szomszédjogi szabályok alapján ítélik meg például környezetszennyezési ügyekben is, ahol a szükségtelen zavarás odáig állapítható meg, ameddig maga a szennyező hatás kiterjed.

HELYI SZOKÁSOK, EGZISZTENCIÁLIS SZEMPONTOK

A zavarás szükségességének vizsgálatakor mindig **figyelembe veszik a helyi szokásokat, a települési környezet jellegét** is.

Ahol például a mezőgazdaság a legjelentősebb megélhetési forrás, az ésszerű keretek között folyó **állattartást** a szomszédoknak el kell tűrniük. A Balaton partjától számított egy kilométeren belül ellenben nem állhat a családi szükséglet meghaladó mértékű állattartást szolgáló épület (kivéve istállók a lovas turizmussal összefüggésben).

Fontos szempont, hogy a szomszédot zavaró tevékenység adott esetben az illető **megélhetési forrása**, ráadásul esetleg **társadalmilag is hasznos**.

Engedélyezett és szabályszerű **méhészeti tevékenységétől** például nem tiltható el a méhészt csak azért, mert szomszédjában csípésre allergiás egyén lakik.

A bíróság nem tiltotta ugyan el a **zeneművészt** a mindennapos gyakorlástól, ám a szomszédok érdekében kötelezte, hogy a tevékenységét hétköznapokra és a munkaidőre eső órákra korlátozza.

A szomszédjogot érintő részletkérdéseket gyakran **helyi önkormányzati rendeletben**

szabályozzák. Ilyen például a **fák és bokrok** telekhatárhoz mért távolságának meghatározása a szomszédok közötti viták megelőzésére.

Egyes önkormányzatok rendeletei a jegyzőt hatalmazzák fel az állattartás megtiltására, amennyiben az szomszédjogot sért.

A SZOMSZÉDJOGI PEREK TÍPUSAI

A szomszédok közötti perek leggyakrabban a **növényzet** miatt indulnak. A fák túlzott árnyékot vetnek, zavaróak a lehullott ágak, levelek. A fa kivágására vagy ágai levágására azonban csak akkor kerülhet sor, ha azt az életveszélyessége miatt a jegyző elrendeli.

A perek további jelentős hányada **építkezés**, illetve az annak kapcsán elvesztett kilátás és árnyékolás miatt zajlik. Az esetek többségében ilyenkor kártérítés jár az érintett szomszédoknak az ingatlanukban bekövetkező értékcsökkenés ellentételezése gyanánt.

Máskor az épített **pince, mélygarázs** fosztja meg a szomszéd épületét a szükséges földtámasztól.

Szintén gyakori konfliktusok forrása a szomszédokból átjövő **zaj-, fény- vagy bűzhatás**, a telekhatáron húzódó **kerítés** építése, karbantartása, pontos helye.

TELKI SZOLGALMAK

A telki szolgálat olyan jogosultság, amely alapján egy telek használója másnak az ingatlanát használhatja.

Hasonlóan a szomszédjogokhoz, ez esetben is a tulajdonjogot korlátozó intézményről van szó, s a szolgalmak sokszínűsége is párhuzamot mutat a szomszédjogokkal.

Legjellegzetesebb az az eset, amikor egy ingatlan tulajdonosa köteles eltérni, hogy a

szomszédja átjárjon a telkén, amennyiben az illető másképpen nem tudja a saját földjét megközelíteni. Ilyen esetekben szerződést sem kell kötniük. (Új **útszolgalmi jog** bejegyzése ma már csak nagyon kivételes esetben történik, mert a telekalakítás szabályai lakótelek kialakítását csak úgy engedik meg, hogy az közútról, vagy magánútról megközelíthető legyen.) A gépkocsival való átjárás azonban már nem egyértelműen illeti meg az útszolgalmossal rendelkezőt.

A **vízhasználati szolgalmak** a víz, csatorna átvezetésére adnak jogot a szomszédos telken keresztül. A termőföldről szóló törvény külön elő is írja, hogy a földhasználót a más használatában levő ingatlanon öntözési szolgálat illeti meg, amennyiben a mezőgazdasági

tevékenysége folytatásához szükséges öntözés érdekében a víz odajuttatását, szétosztását, illetve annak elvezetését másként nem, vagy csak aránytalanul nagy nehézséggel vagy költséggel lehetne biztosítani.

További alapvető szolgalmi jog a **vezetékjog**. Leggyakoribb eset, amikor a villamoshálózat üzemeltetője vezetéket épít, tartószerkezetet emel, átalakító és kapcsoló berendezést működtet valamely telken. Jogosult emellett a hálózat működését veszélyeztető növényzetet is eltávolítani.

Mivel a vezetékjog gyakorlása mindig a telek értékcsökkenéséhez vezet, és sokszor a használati lehetőségeket is nehezíti, a telektulajdonos kártalanításra tarthat igényt.

Források:

- [2013. évi V. törvény](#) a Polgári Törvénykönyvről
- Kolosváry Bálint: A tulajdonjog. In: A magyar magánjog, V. Dologi jog. Főszerk.: Szladits Károly. Budapest, 1942.
- Lenkovic Barnabás: Magyar polgári jog. Dologi jog. Budapest, 2006.
- Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma. Budapest, 2007.
- Julesz Máté: [A környezetvédelem polgári jogi vonatkozásai](#). PhD-értekezés. Kézirat, 2007.
- Izsák Orsolya: [Panorámajog](#). Collega, 2007/2-3.
- Ujlaki Tamás: [A tulajdon korlátozása elméleti, történeti, jogösszehasonlító, kodifikációs és alkotmányos nézőpontból](#). PhD-értekezés. Kézirat, 2008.
- A szomszédjogi szabály megsértésére alapított, építkezéssel kapcsolatos kártérítési perek egyes kérdései. [Fővárosi Ítéltábla, 2011.](#)

Készítette: Dr. Samu Nagy Dániel
Képviselői Információs Szolgálat



Országgyűlési Könyvtár

E-mail: infoszolg@parlament.hu
Intranet: <http://infoszolg.ogyk.hu>
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486

Az információs jegyzet belső felhasználásra, az országgyűlési képviselők tájékoztatása céljából készült.
A dokumentum az összeállítás elkészültének időpontjában fennálló aktuális helyzetet mutatja be.
Az információs jegyzet szerzői jogvédelem alatt áll.