

Tisztelt Olvasó!

Aktuális számunkban egy olyan kérdéskör jogi vonatkozásait próbálom röviden bemutatni, amellyel valamilyen formában gyakorlatilag mindenki szembesült, azonban valószínűleg és egyben szerencsére nem minden ilyen esetből alakul ki jogvita (ebben a kérdésben érkezett olvasói kérdést, illetve annak válaszát a jelen rovat végén olvashatják). Ezen intézményt összefoglalóan szomszédjognak nevezzük, így ennek alapvető szabályozását kívánom Önöknek bemutatni. Ezúttal is a Polgári Törvénykönyv szabályozásából kell kiindulnunk azzal, hogy szomszédjogi szabályokat más jogszabályokban is találunk.

Mindenek előtt rögzíteni kívánom, hogy a Polgári Törvénykönyvben szomszédjog címszó alatt kizárólag néhány gyakrabban előforduló eset szabályozását találjuk. Ilyenek például a szomszéd telekre áthajló faágak kérdése, a szomszéd földjének használata például a saját ingatlan felújítása érdekében, a szomszédos telkeket elválasztó kerítéssel kapcsolatos szabályozás, határvonalon álló fa vagy bokor körében felmerülő kérdések. A szomszédos ingatlanokkal, illetve azok használatával kapcsolatos lehetséges esetek száma oly széles körű, hogy természetesen nincsen arra lehetőség, hogy minden egyes esetet jogszabályi szinten szabályozzunk. A törvényben rögzített megoldások és jogelvek azonban iránymutatásként szolgálhatnak, és így segítséget nyújthatnak a konkrétan felmerült viták és kérdések tisztázáshoz.

A fenti előzmények után ezen zsinórmértékként szolgáló jogelvek bemutatásával kívánom elősegíteni az esetleges viták tisztázását:

A mindennapi életben gyakran előfordul, hogy az áthajló ágakról lehullott gyümölcsök összeszedése, az ágak, gyökerek levágása érdekében, vagy karbantartási, építési, felújítási munkálatok elvégzése során a tulajdonos kénytelen a szomszéd ingatlanra lépni. Ezzel azonban szomszédja tulajdonát használja, aki alapvetően és érthetően nem örül ennek, így a kérdés mindenképpen tisztázásra és szabályozásra szorul.

Ezekre az esetekre mondja ki ezért a törvény, hogy amennyiben szükségszerű és indokolt célból van szükség a szomszéd ingatlan használatára, úgy a tulajdonos köteles megengedni, hogy a földjére belépjenek. Alapvető jelentőségű szabály ugyanakkor, hogy kizárólag e célok érdekében és csak a szükséges mértékben használható a szomszéd ingatlana. Ennek

megfelelően amennyiben e jogszerű használat során a tulajdonos jogainak korlátozására kerül sor, úgy kártalanítást kérhet, amennyiben pedig a szomszéd túllép a szükséges mértéken, úgy pedig kártérítést. A szabályozás részleteinek ismertetése nélkül az az alapvető eltérés a két esetről, hogy az elsőnél jogszerű használat mellett felmerülő, tehát indokolt korlátozásról van szó, míg a másikonál a jogszerű használatot túllépő jogszerűtlen magatartásról, amely során a kártérítés szabályai alkalmazandók.

A fenti szabályozástól más jogszabály (így például akár önkormányzati rendelet), illetve a felek megállapodása is eltérhet. Az esetek nagy részében azonban nyilvánvalóan a fenti szabályok érvényesülnek. Hangsúlyozni kívánom azonban, hogy bizonyos fogalmak, mint az, hogy indokolt vagy szükségszerű, nem minden esetben értelmezhetők egyértelműen, pontosabban a felek általában eltérően értelmezik.

Mindezekre tekintettel - bár ezt a jogszabályok nem tartalmazzák - különösen a szomszédjogokkal kapcsolatos jogviták során elsősorban és elsődlegesen a békés és kompromisszumos megoldások alkalmazása javasolt. Amennyiben ugyanis a jogvitát a felek egymás között nem tudják rendezni, bíróság elé kerül az ügy. Éveken át tartó pereskedést követően pedig lesz ugyan jogerős döntés, amely az adott kérdést véglegesen rendezi, azonban ez nem biztos, hogy a felek további békés együttélését szolgálja. A bíróság döntésétől függetlenül ugyanis a peres feleknek az ítéletet követően akár pervesztesként, akár a per győzteseként, mint szomszédoknak továbbra is egymás mellett kell élniük...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd