

D. Horváth Vanessza

jogballgató (PTE ÁJK) az ÓNSz Elméleti-Történeti Tagozatának tagja

Összehasonlító elemzések a szomszédsági viszonyból fakadó jogkérdések köréből a római jogi és a hatályos magyar polgári jogi szabályozás fényében

*„A jó szomszédság záloga a jó kerítés.”
- Robert Frost*

I. Bevezető gondolatok

Bár kétségkívül sok igazság rejlik Robert Frost mottóul választott szavaiban, nem szabad megfeledkeznünk azonban arról sem, hogy az ember alapvetően társas lény: még a magas kerítések sem mindig védhetnek meg minket a közelünkben lakókkal való – néha szükségszerű, ám sokszor banális félreértésekből fakadó – konfrontációktól.

Az a vitathatatlan tény, amely szerint az emberi kapcsolatok nagymértékben befolyásolják életünket, különösen igaz a szomszédsági viszonyok területén. E sajátos kötelek már az első közösségek kialakulásától kezdve életünk szerves részét képezik, ám az egymás mellett élés számtalan problémát eredményez. Mind a világirodalomban, mind a filmek terén kedvelt téma, emellett anekdotákban is gyakran megjelenik a szomszédok „háborúskodása”, magától értetődik tehát, hogy az e körben felmerülő konfliktusokra a jogalkotónak is reagálnia kell.

A szomszédjogok szabályozásának, mint szinte valamennyi klasszikus magánjogi intézményünknek, római jogi gyökerei vannak; első írásos megjelenésük a Kr. e. 451–450 között keletkezett XII táblás törvényekben lelhető fel.¹

Írásomban – a római jogi előképeket napjaink hatályos szabályozásával összevetve – a szomszédságból fakadó, leggyakrabban előforduló problémákat mutatom be.

Vizsgálódásaim során azt tapasztaltam, hogy a fentebb említett nehézségek megoldása sem napjainkban, sem az antik Rómában nem volt csupán a szomszédjogok (*iura vicinitatis*) intézményén belül nyújtotta lehetőségek igénybevételére korlátozható, a szomszédsági viszony körében felmerülő viták átszövik a magánjog számos aspektusát, bizonyos esetekben pedig büntetőjogi, közjogi relevanciával is bírhatnak. Ennek megfelelően, ahelyett, hogy a szomszédjogok szabályozásának történeti alakulásáról igyekeztem volna átfogó képet adni, inkább a gyakorlatban előforduló jogsértésekre fókuszáltam.

¹ Rideg–Németh Balázs: Védett kilátás - Egy felértékelődött szomszédjog: a kilátásvédelem. <https://www.jogiforum.hu/hirek/37422>. (2020.04.29.)

II. A szomszédjogok elhelyezése a dologi jog rendszerében

A szomszédság intézményét Vercseg Ilona a társadalmi cselekvés színtereként² aposztrofálja. A „szomszéd” kifejezés a világ szinte minden nyelvében a közel, közelség szavakra vezethető vissza, ezt támasztják alá pl. a német „Nachbar”, az angol „neighbour” vagy akár az olasz „vicino di casa” kifejezések.³ Evidens tehát, hogy az egymás mellett élés e formája kötelezettségeket keletkeztet, és jogokkal ruház fel minket. A kötelezettség definiálása talán egyszerűbben elvégezhető ebben a kontextusban: a történelem bármely korában élő ember, ideális esetben nem csupán a jog, hanem az erkölcs parancsainak amúgy is eleget téve, köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel szomszédait szükségtelenül zavarná, jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

Kolosváry Bálint szavaival élve: „A szomszédjogok azoknak a határoknak a kijelölésére vannak hivatva, amely határok között a szomszédok az egymás tulajdonosi érdekkörébe való szükségszerű áthatásokat tűrni kötelesek”.⁴ Felvetődik azonban a kérdés: hol húzódnak ezek a határok pontosan? A szomszédjogok meghatározásához célszerű a tulajdonjog fogalmából kiindulni, melynek története sokak szerint maga az emberiség története.⁵

II.1. A római jogi tulajdon

A római jogi tulajdon jogintézménye, a preklasszikus korban kialakult *dominium ex iure Quiritium* (illetve a hatását tekintve ezzel egyenértékű *bonitarium dominium*) nyomán kialakult általános nézet, miszerint a tulajdonos gyakorlatilag korlátlan hatalmat élvez tulajdona felett, nagyban befolyásolta a kontinentális jogrendszert.⁶

Alan Rodger e szavakkal hangsúlyozza a tulajdonjogról alkotott hiedelem fontosságát: „*the belief that owners in Roman law enjoyed virtually unlimited powers over their property (...) has an immensely long history*”. Az ok, amiért fontosnak tartom kiemelni Rodger idézett mondatát, a „virtually” szóban rejlik, mely az angol nyelvben kétféle jelentéssel bír: gyakorlatilag és látszólag. Jogosan vetődik fel tehát a kérdés, miért csak látszólag rendelkezhetünk arról, ami a miénk? Mi szabhat határt a legteljesebb dologi jogoknak?

² Vercseg Ilona: A szomszédság, mint társadalmi cselekvés színtere. Parola 1992/4. sz. 3-5.o.

³ Uo.

⁴ Kolosváry Bálint: A tulajdonjog mibenléte és tartalma. In: Dr. Szladits Károly (szerk.) Magyar magánjog, V. Dologi jog. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest 1942. 150-157. o.

⁵ Pongrácz Alex: Gondolatok a tulajdon(jog)ról, figyelemmel az Alaptörvény szabályozására. <http://dfk-online.sze.hu>. (2020.05.20.)

⁶ Alan Rodger: Owners and Neighbours in Roman Law. Oxford University Press, London 1972. 1. o.

Az első tulajdonjogról alkotott komplex meghatározás Bartolus nevéhez fűződik: „*ius in re corporali perfecte disponendi nisi lege prohibetur*”.⁷ Ugyan jóval később, a 19. század derekán fejtette ki nézeteit Bernhard Windscheid, de szintén a látszólagos teljes jogi uralom és a tulajdonosi szabad akarat korlátozásának kettőssége jelenik meg a pandektisták fejedelmének megfogalmazásában: „*sei es schrankenlos, aber, sei es durch Vorschriften des objektiven Rechts, durch die Rechte Dritter beschränkt werden könne*”.⁸

A magyar Ptk. szerint „a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg”.⁹ Közel áll ehhez a BGB felfogása: „*Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen*”.¹⁰ Eszerint a dolog tulajdonosa, amennyiben a törvény vagy harmadik személy joga nem akadályozza, a dologgal tetszése szerint járhat el, és mindenki más behatását kizárhatja.

Látható, hogy a tulajdonjogról alkotott definíciók, törvényszövegek a mai napig összhangban állnak azzal, amit Bartolus de Saxoferrato, a kommentátor-iskola jeles képviselője már a 14. században megfogalmazott. Mind a hatályos, mind a római jogi szabályozások összegzéseként elmondható, hogy – noha a tulajdonjog a legtartalmasabb és legteljesebb dologi magánjog – a dolog feletti teljes uralom mégiscsak a jogrend által szabott határok között gyakorolható. Másképp fogalmazva, korlátlan tulajdon a világtörténelem során soha, sehol nem létezett.¹¹

A római jogban a tulajdon korlátai háromfélék lehettek: közérdekű korlátozások, elidegenítési tilalmak, illetve a témánk szempontjából releváns szomszédjogi korlátozások.

III. A *iura vicinitatis* és védelmük az antik Rómában

A szomszédjogok (*iura vicinitatis*) a szomszédsági viszonyból fakadó behatási jogosultságok a határos idegen telken. Erre vonatkozóan már a XII táblás törvény is tartalmazott rendelkezéseket, például a tulajdonos a mezőgazdasági ingatlan művelésében nem mehetett el a telekhatárig, hanem köteles volt 2,5 lábnyi sávot szántatlanul hagyni, így az a szomszéd hasonló sávjával együtt 5 láb széles útként (*ambitus*) szolgált számukra.¹² Emellett a tulajdonos köteles volt tűrni, hogy a szomszéd a telkére áthullott gyümölcsöket másnaponként összegyűjtse,¹³ továbbá meg kell

⁷ Idézi: Rodger i. m. 1. o.

⁸ Otto Hirschfeld: Beiträge zum Pfandenrecht am eigenen Grundstück. Springer Berlin Heidelberg, Berlin 1914. 164. o.

⁹ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 5:13. § (1)-(3) bekezdés.

¹⁰ Bürgerliches Gesetzbuch § 903 Befugnisse des Eigentümers.

¹¹ Bernard Windscheid – Theodor Kipp: Lehrbuch des Pandektenrechts. Frankfurt am Main. Litrararische anstalt Rütten & Loening, IX. kiadás, 1906. Idézi: Rodger i. m. 170.o.

¹² XII táblás törvény 7.1.

¹³ XII táblás törvény 7.9.

engednie azt is, hogy a szomszéd telken nőtt fa ágai 15 lábnál nagyobb magasságban átnyúljanak a telke feletti légtérbe. Az ennél alacsonyabban átnyúló ágak levágását szomszédjától követelhetette, s ha az elmulasztotta, maga tehetette meg. E jogát az ulpianusi fragmentumban foglaltak szerint az *actio de arboribus caedendis* révén érvényesíthette, melynek szerepét a későbbi jogban az *interdictum de arboribus caedendis* vette át.

Ulpianus D. 43, 27, 1 (libro 71 ad edictum)

Ait praetor: "Quae arbor ex aedibus tuis in aedes illius impendet, si per te stat, quo minus eam adimas, tunc, quo minus illi eam arborem admere sibi que habere liceat, vim fieri veto".

Az épülete fölé nyúló ágak tekintetében azonban a telektulajdonos nem volt magassági korlátozáshoz kötve, azok levágása végett nem kellett *interdictum*-ért folyamodnia. Emellett szabályozták a házak közötti távolság minimumát, s megtiltották az építkezést, ha az elvonná a szomszéd elől a természetes fényt.¹⁴ Továbbá a telektulajdonos nem tehetett saját telkén olyan intézkedést, amely következményeként az esővíz lefolyása a szomszéd telkének kárára megváltozott. Ha nem így járt el, szomszédja *actio aquae pluviae arcendae*-vel követelhetette a korábbi állapot visszaállítását.¹⁵ Amennyiben a telektulajdonosra nézve hátrányos változás oka harmadik személy tevékenysége vagy természeti esemény, az érintett szomszéd saját maga eltávolíthatta az akadályozó művet, ebben az esetben azonban *cautio damni infecti*¹⁶ révén kellett garantálnia, hogy nem tesz kárt az ingatlanban.

Mivel a római jog e korszakában még nem beszélhetünk a méltán híressé vált Római Birodalomról és annak nyüzsgő városairól, az említett szabályozások főként a mezei telkek tulajdonosait érintették. Róma dinamikus fejlődése miatt – a források¹⁷ a császárkor derekán már kb. 2000 várost számláltak – a vonatkozó rendelkezések hamarosan már nem csak az *ager limitatusok* tulajdonosainak egymás közötti viszonyait rendezték, hanem a városi ingatlanok lakóira is kiterjesztették azokat, pl. az *ambitus* helyébe városi telkeken a közös határfal (*paries communis*) lépett, ezúton garantálva az építkezési lehetőségek jobb kihasználását.

E *regulákat* több mint 2000 év távlatából szemlélve megállapíthatjuk, hogy a római jog azokat a helyzeteket szabályozta, amelyek napjainkban is a szomszédjogi viták leggyakoribb kiváltó okai. Bár természetesen nem csupán az előbb említett élethelyzetek generálhatnak konfliktust, a szomszédok egymás közötti vitáit túlnyomórészt manapság is az áthajló ágak, áthullott termés, túl magasra nőtt fák vagy túl magasra emelt építmények okozzák.

¹⁴ Sereg András: Jog a szomszédban. <http://www.jogiforum.hu/hirek/30274>. (2020.04.29.)

¹⁵ Benedek Ferenc – Pókecz Kovács Attila: Római magánjog. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs 2014. 177. o.

¹⁶ Benedek – Pókecz Kovács i. m. 178. o.

¹⁷ A témához áttekintően ld. Alföldy Géza: Római társadalomtörténet. Osiris Kiadó, Budapest 2002. 220 o.

IV. Szomszédjogok hatályos jogunkban

IV.1. Hatályos magánjogi rendelkezések

Hatályos magánjogunk azt az elvet követi, hogy ami az egyik tulajdonos szempontjából korlát, az a másik oldalán egy jogosultság biztosítója.¹⁸ Ezzel összhangban a Ptk. a szomszédjogok szabályait a tulajdonjog tartalmán belül, a használat jogához kapcsolva helyezte el. A kiterjesztő jogértelmezés eredményeként a szomszédság jogi fogalma tágabb, mint a szó köznapi értelme:¹⁹ szomszédok nemcsak a telekszomszédok, hanem az érintett közelében élő természetes személyek is lehetnek.²⁰ A Ptk. mellett a 2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól (továbbiakban Szomszédjogi törvény) tartalmaz témánk szempontjából releváns rendelkezéseket, a részletszabályokat utóbbi sorai között találjuk. Mindemellett számos szomszédi érdekeltségbe tartozó rendelkezés önkormányzati szinten került szabályozásra. Így például a jogalkotó nem határoz meg egységes ültetési távolságot, hanem e kérdést az adott lakóterület specifikumainak megfelelően önkormányzati rendeletekre bízta. Véleményem szerint a helyi szabályozás bevezetése jó megoldásnak bizonyult, hiszen az egyes ingatlanok használati módja lakókörnyezetenként eltérő lehet. Az e területen kulcsfogalomnak számító szükséges zavarás mértékét is az ingatlan elhelyezkedése szerint kell megállapítani,²¹ hiszen értelemszerűen máshogy ítélandó meg többek között az állattartással együtt járó zaj vidéken, mint egy nagyvárosban. Azonban a csekélyebb mértékű, általában a tűrés kötelezettség körébe eső zavarás is a szomszédjogokba ütközhet az egyéni szempontok mérlegelésének függvényében.²²

IV.2. A szükséges zavarás fogalma

Már a római jog is deklarálta, hogy a telektulajdonosoknak el kellett tűrniük azokat a kényelmetlen behatásokat, ún. *immisziókat*, amelyek a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatából származnak.²³ Amennyiben azonban az *immisziók* a saját telek helyileg szokásos kihasználását akadályozták, az érintett *actio negatoriát* indíthatott.²⁴

A szükséges zavarás fogalmát a dolog használatának általános magánjogi korlátja tartalmából vezethetjük le, melyet a Ptk. 5:23. § deklarált. Eszerint tehát, amint azt fentebb említettem, a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel

¹⁸ Lenkovics Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Kiadó, Budapest 2014. 92. o.

¹⁹ Lenkovics i. m. 94. o.

²⁰ Ptk. 5:23.§.

²¹ 13/2014. számú polgári elvi döntés

²² PTKM. I. 261.

²³ Benedek – Pókecz Kovács i. m. 178. o.

²⁴ Uo.

másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A Szomszédjogi törvény előterjesztése a szükségtelen zavarás határainak pontosítására a „helyben szokásos használat” fogalmat kívánta bevezetni, azonban e fogalom tartalommal való kitöltését a bírói gyakorlatra bízta volna.²⁵ Erre tekintettel levonhatjuk azt a következtetést, hogy a javaslat el nem fogadása érdemben nem növelte a bíróságok mérlegelési kötelezettségét.

A szükségtelen zavarással szemben a szükséges zavarás nem ütközik az általános tilalomba, az ilyen mértékű zavarást a szomszédos ingatlan tulajdonosa köteles eltűrni.²⁶ Azt, hogy mi minősül a tulajdon rendeltetésszerű használatának, a konkrét körülmények függvényében kell megítélni. A szükségtelen zavarás megtörténtének megállapítása nem a szakértő hatáskörébe tartozik, hanem minden esetben a bíróság feladata kell, hogy legyen.²⁷

A jog természetesen nem támaszthatja azt az elvárást, hogy az egyén saját érdekeit szomszédja érdekeivel szemben háttérbe szorítsa. Egy vitát generáló építkezés folytán fogalmazta meg a bírói gyakorlat, hogy a szomszédjog általános szabálya nem azt várja el, hogy a jogalanyok a saját tulajdonosi érdekeiknek a sérelmével, a szomszéd érdekeinek előtérbe helyezésével járjanak el,²⁸ hanem hogy joggyakorlásuk során legyenek tekintettel az adott lakókörnyezetben kialakult sajátosságokra.

Az egyéni értékítélet tükrében a zavarás szükséges vagy szükségtelen volta eltérően értelmezhető. Bisztriczki László a zavarás tényezőit objektív és szubjektív tényezők körére bontja.²⁹ Előbbi kategóriába tartozik az életkor, az eltűrendő behatás gyakorisága, az adott élethelyzet és az urbanizáció, esetenként akár a társadalmi helyzet is, míg a szubjektív tényezők közé az egyéni toleranciát, a habitust és az intelligenciát, az emocionális képességet, valamint a pillanatnyi hangulatot sorolhatjuk.³⁰

Erre visszavezethetően megállapíthatjuk, hogy a szomszédviták terén a bírói mérlegelés mindenképpen elkerülhetetlen. Az ítélezési gyakorlatból álláspontom szerint kitűnik azonban, hogy vannak bizonyos, a bírói jogalkalmazást átható, egységesnek mondható „generálklauzulák”, amelyekkel ellentétes ítélet meghozatala csak ritkán fordul elő. Ilyennek tekinthető például, hogy a

²⁵ Bisztriczki László: A szomszédjogi törvény és a szükségtelen zavarások gyakorlata. Kodifikáció és Közigazgatás 2014/1 sz. 74. o.

²⁶ Kocsán Annamária: Az építkezéssel okozott károk gyakorlati kérdései.

https://debrecentorvenyszek.birosag.hu/sites/default/files/field_attachment/szomszedjog_epitkezés-karterites.pdf (2020.04.30.).

²⁷ BDT 2003. 833.

²⁸ 2397/2011. számú polgári elvi határozat.

²⁹ Bisztriczki László: Jogos önhatalom, szükségszerű zavarások. 15. o.

https://hvgorac.hu/sites/portal/szeminarium/Birtokvédelem_20150428_V_jogos_onhatalom_szuksegszeru_zavarasok.pdf (2020.04.30.).

³⁰ Uo.

növényzet kivágására való kötelezésre csak kivételesen kerülhet sor.³¹ Amint a Polgári Kollégium 3. számú állásfoglalása kifejtette, a fák porelvonó, levegőtisztító hatásuk folytán a lakókörnyezet javításában fontos szerepet töltenek be, azok telepítése és a meglévő zöld növényzet megóvása általános környezetvédelmi érdek.

IV.3. Birtokvédelmi eljárások

Amennyiben a zavarás nem szükségszerű, birtokháborítás tényállása valósul meg.

A birtoktan alapfogalmai a római jogban alakultak, illetve a *prator* által létrehozott *interdictumok* jól működő birtokvédelmi eljárást tettek lehetővé, így tehát a római gondolkodás nagyban befolyásolta a modern kontinentális polgári jog birtokvédelmi rendszerét.³²

Mivel a birtokháborítás során észlelt zavaró magatartást nem szabad erőszakkal elhárítani,³³ önszegély alkalmazására elvileg nem kerülhetne sor a szomszédviták rendezése során, csupán akkor, ha az határos a büntetőjogi jogos védelem kérdéskörével.³⁴ Birtokháborítás esetén vagy egyezséget kell kötnünk a szomszédval, vagy – a *praetor* szerepével párhuzamba állítható – jegyző által nyújtott birtokvédelmi eljárást, illetve a bírósági eljárást vehetjük igénybe.

A polgári peres eljárást a jegyzői úttal összevetve megállapítható egy jelentős különbség. A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárás tárgyában tartott államtitkári tájékoztató szerint a felek egyidejű meghallgatása során lehet egyezsége törekedni, és ezt a döntés meghozatalánál mérlegelési szempontként kell kezelni, azonban sikeressége esetén sem lesz a döntést megalapozó kizárólagos tényező. A birtokvédelmi eljárás e formája tehát a polgári perben biztosított joguktól fosztja meg a feleket, s egy ügy sikeres, mindkét felet megaláztatással eltöltő lezárásától a jegyzőt.³⁵

A Kúria a szomszédjogi viták vonatkozásában arra hívja fel az alsóbb bíróságok figyelmét, hogy a döntés előtt meg kell kísérelni olyan egyezséget létrehozni, mely megfelel a felek méltányos érdekeinek (P. törv. I. 20 100/1970., BH 1971/7, 6806; PJD V. 29.).³⁶ Ellenben, ha az egyezség valamelyik fél méltányos érdekét sértené, a bíróságnak meg kell tagadnia a jóváhagyást, s természetesen így kell eljárnia akkor is, ha az jogszabályba ütközne.

³¹ BH. 1985.1. ; PK. 3., BH 1985.58.

³² Béli Gábor – Jusztinger János – Pókecz Kovács Attila (szerk.): Hatékonyság és jogbiztonság a birtokvédelmi eljárásban: Történeti, dogmatikai és jogösszehasonlító elemzések hatályos birtokvédelmi szabályozásunk elméleti és gyakorlati kérdéseire. PTE ÁJK Római Jogi Tanszék, Pécs 2017. 132. o.

³³ Benedek Károly – Kemenes Béla – Szilágyi Dénes – Gellért György (szerk.): A polgári törvénykönyv magyarázata 1. KJK-KERSZÖV Kiadó, Budapest 2004. 684-685. o.

³⁴ Alföldi Ágnes Dóra: A jogos védelem problémái, különös tekintettel a birtok jogos védelmére. Jogi Fórum. <http://www.jogiforum.hu/publikaciok/377>. (2020.04.29.)

³⁵ *Bisztriczki* László: Megreformált birtokvédelem? Jogtudományi Közlöny 2015/1 sz. 25-30.o.

³⁶ *Bajory* Pál: A bírósági egyezség IN *Tóth* Károly (szerk.): Emlékkönyv dr. Szilbereky Jenő egyetemi tanároktatói működésének 30. és születésének 70. évfordulójára. Szeged, Szegedi Tudományegyetem Állam-és Jogtudományi Kar 1987. 21-33.o.

V. A szükséges zavarás és a kilátás védelme közötti összefüggések vizsgálata, különös tekintettel annak római jogi előképeire

Kiemelten fontos a szükséges zavarás vizsgálata az építési jog, különösen a fényszolgalmak, továbbá a kilátáshoz való jog területén, melyet tanulmányom következő fejezete tárgyal. Az első alponton belül a vonatkozó római jogi előképeket tekintem át, ezt követően a hatályos szabályozás bemutatására teszek kísérletet.

V.1. A kilátás védelme a római jogban

Amint azt Cicero kifejezésre juttatta, Róma olyan kiváló természeti adottságokkal bír, amelyek miatt alig hihető, hogy Romulus csupán véletlenül lelt rá, s nem bírt előzetes ismeretekkel elhelyezkedését illetően.³⁷ Ennek megfelelően, a rómaiak törekedtek páratlan lehetőségeik kihasználásra, nagyfokú precizitással láttak hozzá városképük megtervezéséhez. Erről árulkodik a késő köztársaság *coloniáinak* elrendezése is,³⁸ illetve az *agrimensorok*, építészek alkalmazása, valamint a velük szemben támasztott követelmények. Egy építésznek nem volt elegendő tisztában lennie a csatornázásra, fényellátásra vonatkozó szolgálomakkal, hanem magas szintű zenei, asztronómiai, sőt filozófiai ismeretekkel is rendelkeznie kellett. Az építkezések és helyreállítások körében elvégzendő intézkedéseket független építőipari munkások végezték.³⁹ A rómaiak fejlettségét támasztja alá az is, hogy egy vízvezeték nélküli várost már a 2. században is lakhatatlannak tartottak.⁴⁰

Nem igényel különösebb indokolást, miért lenne igazságtalan elvonni a szomszédok elől a világosságot, ám ezáltal ismét felmerül a bevezetőben tárgyalt probléma, sőt, úgy tűnik, a jog nem csak a tulajdonról való szabad döntést szoríthatja korlátok közé, hanem az építkezési szándékot is befolyásolhatja. E kettő között szoros összefüggés áll fenn, hiszen az építési jog a tulajdonjogból nőtt ki,⁴¹ evidens tehát, az építési jog korlátai egyben a tulajdonjog korlátai is.

Az építési jog korlátozására a közjogi és a magánjogi korlátok adottak. A magánjogi korlátok további két kategóriára bonthatók: a szomszédok érdekében álló korlátok *de iure*, illetve a szomszédok azon érdekei, melyek közös megegyezésük alapján kerültek korlátozásra. Utóbbiakat a *iura praediorum*⁴² (telki szolgálomak) névvel illették. Gaius a következőket írja róluk:

³⁷ Cicero: De re Publica. In: Clinton Walker Keyes (szerk.): De re Publica (On the Republic), De legibus (On the Laws). Harvard University Press, Cambridge 1928. 544. o.

³⁸ O. F. Robinson: Ancient Rome: City planning and Administration. Routledge, London 1992. 256 o.

³⁹ Anne Kolb: Die kaiserliche Bauverwaltung in der Stadt Rom: Geschichte und Aufbau der *cura operum publicorum* unter dem Prinzipat. Franz Steiner Verlag, Stuttgart 1993. 367 o.

⁴⁰ Philostratus: *Vitae Sophistarum*.

⁴¹ Rainer i. m. 242.o.

⁴² A szolgálmi jogok egységes intézménybe foglalása Justinianus műve. Ő vonta a szolgálom gyűjtőfogalom alá egyrészt a klasszikus kori szolgálomakat, másrészt a haszonélvezetet és a vele rokon jogokat telki szolgálomak és személyes szolgálomak néven ld. Benedek – Pókecz Kovács i. m. 219. o.

Gaius D. 8, 2, 2

Urbanorum praediorum iura Italia sunt: altius tollendi et officiendi luminibus vicini aut non extollendi : item stillicidium avertendi in tectum vel aream vicini aut non avertendi : item immitendi tigna in parietem vicini et denique proiciendi protegendive ceteraque istis similia.

A telki szolgalmaknak két típusát különböztethetjük meg: a mezei telki szolgalmak (*servitutes praediorum rusticorum*) és a városi telki szolgalmak (*servitutes praediorum urbanorum*).⁴³

A *servitutes praediorum urbanorum* mint *iura in re aliena* magában foglalja a beépítési szolgalmakat (ilyen például a *servitus oneris ferendi*), a víz- és füstelvezetési szolgalmakat, továbbá a világossági és kilátási szolgalmakat, ez utóbbi arra vonatkozóan biztosított jogosultságot, hogy a szomszéd telekre néző ablakot lehessen nyitni, illetve hogy a szomszéd ne zárhassa el a telekre eső világosságot, továbbá ne zavarhassa a telekről élvezhető kilátást.⁴⁴ Ulpianus 68. *edictuma* szerint a *ne quid in loco publico edictum interdictum* volt elérhető az olyan szerkezet felépítésének megakadályozására, amely csökkentette a felperes fényellátását.

Mit tehetett ezen kívül az antik jogalkotó, hogy a szomszédok „fényviszonyait” az építési jogon keresztül szabályozza? Ehhez több lehetőség is rendelkezésre állt. Egyrészt az építési szabadság korlátozható általános tilalmak útján. Törvény tiltotta például, hogy a lakóházakban a válaszfal 1,5 lábnál vastagabb legyen, illetve Vitruvius feljegyzései révén ismert, hogy Utica városban az építkezésekhez égetett téglát nem használhattak, amíg a *magistratus* meg nem állapította, hogy az öt évnél régebbi és teljesen száraz.⁴⁵

A másik lehetőség a jogalkotó számára, hogy korlátlan építési szabadságot biztosít, melyet egyedül az önakaratból vállalt szolgalmak redukálhatnak. Ezt szemlélteti, hogy a klasszikus jogban, ha az *altius non tollendi* nem tartotta vissza, a tulajdonos olyan magasra építhette házát, amilyen magasra kívánta, feltéve, hogy nem vonta el a fényt szomszédja háza elől.⁴⁶

Ami Róma városát illeti, Kr. e. 15 körül megjelent új építőanyagok (pl. kő, kemencében kiégetett téglá) révén a házak falai szilárdabbá váltak, ennek következtében több emeletet lehetett felhúzni. A lakások falai összekötetésben álltak a födémgerenda által, ez szintén biztosította, hogy a felső szinteken lakók szilárd alapokon élvezhessék az eléjük táruló, ekkorra már valóban impozáns városképet. Ez olvasható ki Vitruvius írásából is:

⁴³ Benedek – Pókecz Kovács i. m. 220. o.

⁴⁴ Uo.

⁴⁵ Rainer i. m. 244. o.

⁴⁶ A fényelvonás és a vonatkozó szolgalmak kapcsán áttekintően ld. Rodger i. m. 38-90. o.

Vitruvius 2. 8. 17

altitudines exstructae contignationibus crebris coaxatae cenaculorum ad sumas utilitates perficiunt despectationes. ergo moenibus e contignationibus variis alto spatio multiplicatis populus romanus egregias habet sine impeditione habitationes.

Ugyanakkor az antik Róma a mai modern felfogásunk szerint is tekintélyes méretű városnak számít, sőt, egészen az első ipari forradalomig (1769-1850) nem is volt ehhez fogható metropolisz, így nem adatott meg minden lakosának, hogy a hét domb valamelyikének impozáns villájában vagy az előbb említett többemeletes lakóházak felsőbb szintjein élhessen. A jogalkotónak közbe kellett lépnie tehát azért, hogy a földszinten élők is részesülhessenek az előbb említett társadalmi rétegeket megillető fényellátottságban. Ennek a legkézenfekvőbb módja kétségkívül az épületek magasságának maximalizálása volt.

Az épületek magasságát Augustus korában legfeljebb 70 lábban határozták meg. Az építésrendészeti előírások a principátus végére tovább szaporodtak,⁴⁷ s a magasságot Néro is korlátozta a Kr. u. 62 nyarán pusztító tűzvész utáni rendelkezéseiben. Összességében azonban elmondható, hogy a katasztrófa után meghozott rendkívüli, tulajdonjogba erőteljesen beavatkozó intézkedések nem formálták át az építési jogot, csupán a város újjáépítésének tervéhez szükségeltettek.⁴⁸

V.2. Panorámavesztés a szomszédjogok fényében

A magánépületek felépítésére eltérő rendelkezések vonatkoznak egy-egy ország éghajlatának, szokásainak megfelelően, ám közös vonásként jelenik meg mindegyikben, hogy építkezéseink során tekintettel kell lennünk szomszédjaink kényelmére, tiszteletben kell tartanunk jogaikat.

Hazánkban az építési jog területének legátfogóbb szabályozása Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, de emellett számos törvény, kormányrendelet, illetve a környezetvédelemről szóló törvény⁴⁹ is tartalmaz építési jogot érintő rendelkezéseket. Újfennt említhetők a Ptk. VI. könyvének vonatkozó rendelkezései, amelyek szabályozzák a nem elég körültekintő építkezések miatt indítható kártérítési pereket.

A társadalmi-gazdasági környezetben bekövetkező változások – azon belül főként a technikai fejlődés – a kilátásvédelem vonatkozásában folyamatos kihívások elé állítják a szomszédjogi szabályozást.⁵⁰ A szomszédok érdekeinek egybevetésén túl az építési hatóságnak az engedélyezési

⁴⁷ *Robinson* i. m. 19. o

⁴⁸ Uo.

⁴⁹ A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény.

⁵⁰ *Ridég-Németh Balázs: Védelem a kilátás – Egy felértékelődött szomszédjog: a kilátásvédelem. Jogi Fórum.* <http://www.jogiforum.hu/hirek/37422> (2020.04.30.)

eljárás során településrendészeti szempontokat is figyelembe kell vennie, illetve az építménynek a városképbe is illeszkednie kell.⁵¹ Erre vezethetők vissza azon nézetek, melyek szerint a kilátásvédelemmel összefüggő esetek a közjog és a polgári jog metszetében helyezkednek el. Az építkezésekhez kapcsolódó jogviták kiindulópontját gyakran képezik olyan esetek, amikor a szomszéd az ingatlanhoz kapcsolódó kilátást veszíti el az építkezés eredményeként.⁵² A kilátásvesztés pénzben kifejezhető kárként is definiálható, mivel ezáltal az ingatlan forgalmi értékében csökkenés következik be.⁵³

A Ptk. megfogalmazása szerint tilos a jogellenes károkozás,⁵⁴ azonban a kilátás elvonásával kapcsolatos kártérítési igény elbírálását nem befolyásolja, hogy az építkezésre az építési jogi előírásoknak megfelelően, építési engedély birtokában és a vonatkozó építési szabályok betartása mellett került-e sor.⁵⁵

E kérdéskör kapcsán alakította ki a bírói gyakorlat a „jogági jogellenesség függetlenségének”⁵⁶ elvét, melynek értelmében önmagában a más jogágba tartozó előírások betartása nem zárja ki a kártérítési kötelezettséget. Ennek alapján tehát az ingatlan tulajdonosa kártérítést követelhet, amennyiben az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés meghaladja azt a mértéket, amelyet a tulajdonos a szükséges zavarás keretein belül túrni köteles. Meghatározó az érintett ingatlan elhelyezkedése is, hiszen a kilátáselvonás sokszor az urbanizáció szükségszerű következménye. Ezzel szemben egyes helyeken – például a Balaton partján található nyaralók esetében – az ingatlanok létesítésének kiemelt szempontja a panoráma, így ennek elvesztése az értékcsökkenésben manifesztálódik, ezért ilyen esetekben a kilátás elvonása polgári jogi felelősséget keletkeztet.⁵⁷

Kérdésként merülhet fel, ki lesz az ún. „panorámaperek” alperese, azaz a kártérítési kötelezettség a szomszéd ingatlan tulajdonosát, vagy pedig a károkozó magatartásban közreműködő kivitelezőt terheli-e. E felvetésre a választ csak az eljáró bíróság adhatja meg, az eset konkrét körülményeinek gondos vizsgálata után. A szükségtelen zavarás tilalmának megsértése miatt keletkező kötelmi jogviszony alanya ugyanis nem feltétlenül a dologi jogi tulajdonos. Kötelmi kötelezett lehet az a személy is, aki a kárt okozó magatartást ténylegesen megvalósította – ezen személy pedig egyaránt

⁵¹ *Bisztriczki* László: A szomszédjogi törvény és a szükségtelen zavarások gyakorlata. Kodifikáció és Közigazgatás 2014/1. sz. 82. o.

⁵² *Barzó* Tímea – *Papp* Tekla (szerk.): Civilisztika II: Dologi jog – Felelősségtan. Dialóg Campus Kiadó. Budapest 2019. 82. o.

⁵³ Uo.

⁵⁴ Ptk. 6:518 § [A károkozás általános tilalma].

⁵⁵ BH 1993. 161., BDT 2001. 532.

⁵⁶ *Kocsán* Annamária: Az építkezéssel okozott károk gyakorlati kérdései.

https://debrecentorvenyszek.birosag.hu/sites/default/files/field_attachment/szomszedjog_epitkezes-karterites.pdf (2020.04.30.)

⁵⁷ *Rádeg-Németh* Balázs: i.m.

lehet az ingatlan építtetője, kivitelezője, vagy amennyiben a panorámavesztésre egy épülő társasház miatt kerül sor, a leendő lakóközösségnek már az építkezési szakaszban is tulajdoni hányaddal rendelkező tagjai.⁵⁸ Amennyiben a kárt több személy közösen okozta, felelősségük a károsulttal szemben egyetemleges.⁵⁹ Azonban az a személy, aki a károkozás megtörténte után szerez tulajdoni hányadot az ingatlanban, a bekövetkezett kárért nem tartozik helytállási kötelezettséggel.⁶⁰ Főszabály szerint a károkozó a kárt pénzben köteles megtéríteni.⁶¹

A bírói gyakorlat szerint a szomszédjog megsértéséből eredő kártérítési felelősség alapja nem az a tény, hogy az építkező fél szomszédjának hátrányt okozott, hanem az, hogy olyan módon is eljárhatott volna, amely során nem vagy csak kisebb mértékben okoz kárt.⁶²

VI. Értékelő megállapítások

A markáns eltérés a hatályos és a római jogi szabályozás között abban mutatkozik meg, hogy a római jogászok konkrétumokat deklaráltak. Példának okáért az áthajló ágak, átnyúló gyökerek levágása kapcsán a jelenlegi szabályozás⁶³ csak annyit rögzít, hogy a szomszéd ezt akkor teheti meg, ha azok az ingatlana használatában akadályozzák, s a szomszéd erre irányuló kötelezettségét elmulasztotta. A római jogi megoldás ennél sokkal gyakorlatiasabb volt, tekintve, hogy az átnyúló ágak levágása kapcsán a 15 láb objektív mértéket állította fel, csökkentve ezáltal az egyéni mérlegelés lehetőségét. Elvégre a használatban akadályozás mibenlétének megítélése nagyban függ az érintett személyek tűrőképességétől, habitusától. Előfordulhat, hogy a felek eltérően ítélik meg, mi gátolja a rendeltetésszerű használatot, bár az objektivitást némiképp helyreállítja, hogy a jegyző a helyszíni szemlét követően kötelezheti a szomszédot az ágak levágására.⁶⁴

Bár a római jog nem foglalta írásba külön klauzulaként a szükséges zavarás fogalmát, ez nem jelenti azt, hogy akár a *praetor*, akár a *index* nem ennek mérlegelésével járt volna el jogalkalmazása során. A telektulajdonosnak ugyanis el kellett tűrnie azokat a kényelmetlen behatásokat (*immissiókat*), melyek a szomszédos telek rendeltetésszerű használatából fakadnak. Azonban, ha e hatások a szokásos mértéket túllépték, az érintettnek *actio negatoria* állt a rendelkezésére. Ilyen esetről

⁵⁸ Kocsán Annamária: Az építkezéssel okozott károk gyakorlati kérdései. https://debrecenitorvenyszek.birosag.hu/sites/default/files/field_attachment/szomszedjog_epitkezes-karterites.pdf. (2020.04.30.)

⁵⁹ Ptk. 6: 524. § [Többek közös károkozása].

⁶⁰ Uo.

⁶¹ Ptk. 6: 527. §. [A kártérítés módja].

⁶² 2219/2010. számú polgári elvi határozat.

⁶³ A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény 5. §: „Az ingatlan tulajdonosa csak akkor jogosult az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására, ha azok az ingatlan rendes használatát akadályozzák, és azokat a növény tulajdonosa felhívás ellenére sem távolítja el.”

⁶⁴ A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet

tudósít Ulpianus, amelynek tényállása szerint a szomszédban működő sajtüzem miatt illette meg az *actio negatoria* a telektulajdonost.⁶⁵

Látható tehát, hogy nem minden aspektusból állja meg a helyét „Az én házam, az én váram” mondás, hiszen minden élethelyzetben tekintettel kell lennünk a környezetünkben élők igényeire, zavartalan birtokláshoz való jogukat tiszteletben kell tartanunk. Probléma merül fel azonban, ha a jogalkotó nem deklarálja egyértelműen, miként is tehetünk eleget kötelezettségeinknek.

Érdemes megjegyezni, hogy míg a *praetori interdictumok* egységes „szabályozási környezetet” teremtettek, napjainkban a születendő ítéletet, határozatot nagyban determinálja, hogy a felek a jegyzői vagy a bírósági érdekérvényesítést választják-e, hiszen a jegyző eljárása során csupán ténykérdéseket vizsgál, míg a bíróság komplexebb szempontokat is figyelembe vesz.

Ebből kifolyólag, érdemesnek tartanám újfent a pontos határidők, határnapok bevezetését, természetesen napjaink felgyorsult életritmusához igazítva. Különösen megfontolandó ez, mivel a szomszédok egymás közti vitáinak elbírálása a jog egy szubjektivitással átszótt területét képezi, amelyet nagyban befolyásol az ítélkezési gyakorlat, és amely ennél fogva álláspontom szerint a jogbiztonság szempontjából is igényelné a gyakorlatiasabb szabályozást.

⁶⁵ Ulp. D. 8, 5, 8, 5.