

Néhány fontos szabály a Ptk. ún. szomszédjogok rendelkezései köréből

5:23. § [A dolog használatának általános magánjogi korlátja]

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A bíróság PK. 3. állásfoglalásában az alábbiakról rendelkezett:

„A szomszédos ingatlanon - különösen a közös határvonal közelében - levő növényzet zavaró, károsító hatása miatt a növényzet eltávolítása iránt indított perben mindenkor azt kell vizsgálni, hogy a növényzet szükségtelenül zavarja-e a szomszédot ingatlana birtoklásában, okoz-e kárt, vagy fennáll-e a károsodás veszélye.

A növényzet kivágására való kötelezésre kivételesen kerülhet sor, csak abban az esetben, ha az érdeksérelem más módon, így kártérítéssel sem hárítható el.

A tulajdonos az ingatlan használata során az azon lévő növényzet tekintetében is köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat - különösen szomszédait - szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Az ezzel kapcsolatos perekben a felek magatartásának jogszerűségét a Polgári Törvénykönyvnek a joggyakorlásra és az együttműködésre vonatkozó általános szabálya (...) és egyes különös szomszédjogi rendelkezései (...) szerint kell elbírálni. Figyelemmel kell lenni azonban arra is, hogy a Ptk. szomszédjogi rendelkezéseitől más jogszabályok, továbbá a felek megállapodásai is eltérhetnek (...). A növényzet telepítésére, kezelésére vonatkozóan a tulajdonosi jogok gyakorlását termelési, egészségügyi, építésügyi stb. előírások is érinthetik (...).

Nem mellőzhető ilyenkor sem annak vizsgálata, hogy a növényzet szükségtelenül zavarja-e a szomszédot ingatlana birtoklásában, használatában, okoz-e kárt, vagy fennáll-e károsodás veszélye.

A növényzet zavaró - leggyakrabban árnyékoló, ritkábban kilátást elvonó - hatása miatt indított perekben, amelyekben a szomszéd rendszerint a növényzet kivágását, eltávolítását igényli, az érintett tulajdonosoknak (egyéb használóknak) az ingatlan birtoklásához és használatához fűződő érdekeik egybevetésével, a körülmények gondos mérlegelésével kell a jogvitát eldönteni, figyelemmel arra is, hogy a szomszédoknak egymás közötti kapcsolatukban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kölcsönösen együttműködve kell eljárniuk. Ezért jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy a szomszéd olyan időben tiltakozott-e az ültetés ellen - feltéve, ha a várható érdeksérelem felismerhette -, amikor az áttelepítés még nem járt volna aránytalan költséggel. A kölcsönös érdekek mérlegelése mellett tekintettel kell lenni az ingatlan fekvésére, valamint a környezetvédelem szempontjaira is.

Az említett körülmények indokoltá tehetik, hogy a bíróság az érdeksérelem egyéb módon történő (pl. csonkolás, áttelepítés) elháríthatóságának hiányában a kivágásra, eltávolításra való kötelezés helyett az okozott kár megtérítését rendelje el. Ha a jogszabály a növényzet kivágását engedélyhez köti, figyelemmel kell lenni arra is, hogy az illetékes hatáskörrel rendelkező szerv a növényzet kivágásához szükséges engedélyt megadja-e vagy sem.(...)”

Egyes szomszédjogok

5:24. § [A földtámasz joga]

A tulajdonos nem foszthatja meg a szomszédos épületet a szükséges földtámasztól anélkül, hogy más megfelelő rögzítésről ne gondoskodnék.

5:25. § [A szomszédos telek igénybevétele]

(1) Ha közérdekű munkálatok elvégzése, állatok befogása, az áthajló ágak gyümölcsének összegyűjtése, az ágak és gyökerek eltávolítása céljából vagy más fontos okból szükséges, a tulajdonos kártalanítás ellenében köteles a földjére való belépést megengedni.

(2) A tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, ha ez a földjén való

Néhány fontos szabály a Ptk. ún. szomszédjogok rendelkezései köréből

építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.

A használat különös esetei

5:26. § [A szükséghelyzet]

(1) Másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély esetén a tulajdonos köteles tűrni, hogy dolgát a veszély megszüntetése céljából a szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják vagy abban kárt okozzanak. Más vagyonát fenyegető veszély esetén ez a kötelezettség a tulajdonost akkor terheli, ha a fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonost a behatás következtében érheti.

(2) A tulajdonos a szükséghelyzetbe került személytől kártalanítást, attól, aki a veszély megszüntetése során indokolatlanul nagy kárt okozott, a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai szerint kártérítést követelhet.

(3) Ha több személy életét, testi épségét vagy vagyonát fenyegető veszélyt egyes veszélyeztetett tárgyak feláldozásával hárítanak el, az ebből eredő kárt, ha e tárgyak feláldozása szükséges volt, veszélyeztetett érdekeik arányában valamennyien viselik; ezt a szabályt kell alkalmazni a veszély elhárítására fordított szükséges költség megosztására is.

5:27. § [A közérdekű használat]

(1) Az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy az erre jogszabályban feljogosított személyek - a feladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek vagy az azon fennálló tulajdonjogot egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg.

(2) Ha a korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát lehetetlenné teszi vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan kisajátítását kérheti.

Kerítés

Speciális helyet foglal el a szomszédjogi viták körében a kerítés létesítése. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 44. §-a szabályozza a kerítés létesítésével kapcsolatos legfőbb elveket.

A földeket egymástól nem csak épített kerítés, de természetes sövény, mezsgye is elválaszthatja, amelynek használatára a szomszédok közösen jogosultak, de a fenntartás költségei is közösen terheli őket. A fenntartás költségei a szomszédokat olyan arányban terheli, amilyen arányban őket a jogszabály a kerítés létesítésére kötelezi. Ha viszont a jogszabály erről nem rendelkezik, a költségmegosztás a határolt földhosszúság arányában történik (lásd OTÉK) is, mely tartalmazza azokat a szabályokat, hogy melyik szomszédnak milyen mértékben kell a kerítés létesítését finanszíroznia. Nincs akadálya annak, hogy e szabályoktól eltérően állapodjanak meg a szomszédok a kerítés létesítésében, sőt annak sincs, hogy a szomszéd a saját telkén másik, új kerítést létesítsen.

A kerítést általában oda kell helyezni, ahol az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint a határvonal húzódik. Eltérésre adhat azonban alapot, ha az ingatlan-nyilvántartási térkép hibás és ezért kijavításra szorul.

Az OTÉK az alábbi – lényeges, vonatkozó - rendelkezéseket tartalmazza:

44. § (1) **A telek határvonalain - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - kerítés létesíthető.** [...]

(3) *A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha a kerítést a telek hátsó határvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.*

(4) *A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.*

(5) *A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl.*

Néhány fontos szabály a Ptk. ún. szomszédjogok rendelkezései köréből

szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.

(6) **A telek határvonalain létesíthető kerítés kialakítását - a helyi sajátosságokra is figyelemmel - a helyi építési szabályzat meghatározhatja.** Ennek hiányában tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.

(7) Kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani (...).

(8) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között - a szomszédos telek mélységének megfelelően, illetőleg a szomszédos telek megosztása hiányában, az oldalhatárok felezőpontjainál - meg volna osztva (...).

(9) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén - a helyi szokásoknak megfelelően - az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is meghatározhatja.

(10) Saroktelek esetében a telek homlokvonalaival szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít (...).

(11) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.

(12) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti - az utcafrontival egyező irányú - közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát (kezelőjét, használóját) terheli (...).

(13) Üdülőtérületen - ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik - csak nem tömör kerítés vagy élősövény létesíthető.

(14) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövényvel szabad elválasztani.

(15) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.

(16) A honvédelmi és a katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán, annak tulajdonosának (kezelőjének, használójának) kerítést kell létesítenie. A kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a (14) bekezdésben foglaltaktól - a külön használatú telekrész használatához szükséges műszaki megoldás építésügyi hatósági engedélyezése mellett - el lehet térni.

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015.(VII.16.) önkormányzati rendelete Sarzsztentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) nem tartalmaz kerítés létesítésére kötelező szabályt; részletszabályokat állapít meg a 9. §, 13. §, 26. §, 43. §, 48. §.

Dr. Nagy Ildikó s.k.

jegyző

Sárszentmihály, 2014. szeptember 9.

Módosítva: 2018. május 18.