

SZAKDOLGOZAT

**Lustig Imre Roland
2008**

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az építési jog és a szomszédjogi korlátok

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Bölcskei János
Adjunktus

Készítette:

Lustig Imre Roland
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási
szervező szak

NYILATKOZAT

Alulírott **LUSTIG IMRE ROLAND** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

Az építési jog és a szomszédjogi korlátok című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam *a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait*, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Hajdúnánás, 2008. 04.25.

.....
Hallgató

¹ **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1)** A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	7
1. Az építési jog és a szomszédjogok története dióhéjban.....	9
1.1. Szomszédjogi oltalom az 1800-as évekből.....	9
1.2. Az építkezési szomszédjogok a régmúltból.....	9
1.3. Az építésügy magyarországi történetének áttekintése.....	15
1.3.1. Első szakasz.....	15
1.3.2. Második szakasz.....	18
1.3.3. Harmadik szakasz.....	21
1.3.4. Negyedik szakasz.....	23
1.4. Az építésügyi igazgatás.....	24
1.4.1. Bevezetés.....	24
1.4.2. Jogszabályi megközelítés.....	25
1.4.3. A településrendezés alapkategóriái és eszközei.....	27
1.4.4. Az építésügyi hatósági eljárás.....	29
1.4.5. Építésügyi hatósági tevékenység.....	31
2. Az építési jog és a szomszédjogi szabályozás közjogi és magánjogi szabályai.....	35
2.1. Közjog és magánjog röviden.....	35
2.2. Köz- és magánérdekű életviszonyok.....	35
2.3. Magánjogi jogszabály meghatározása.....	36
2.4. Magánjogias és a nem magánjogias korlátozások.....	37
3. A szomszédjogok és korlátozások – Ptk-ban illetve az ingatlan-nyilvántartásban.....	39
3.1. A szomszédjogok általános szabályai.....	39

3.2. Ingatlan-nyilvántartás.....	39
3.2.1. Telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás.....	40
3.3. Nem építési joggal összefüggő szomszédjogok.....	40
3.4. Építési joggal összefüggő szomszédjogok.....	41
3.5. További szomszédjogi korlátok.....	43
3.5.1. Szükségbeli út.....	43
3.5.2. Ablakjog.....	44
3.5.3. Kilátási jog.....	44
3.5.4. Telki szolgálat.....	45
 4. A szomszédjogi korlátok és az építési jogosultságok érvényesülése a gyakorlatban, bírósági gyakorlatból vett jogesetek segítségével (BH-k).....	47
4.1. A korlátozási kártalanítás – avagy a magyar jogalkotás állatorvosi lova.....	47
4.2. Jogesetek.....	50
 Összegzés.....	80
 Irodalomjegyzék.....	81
 Jogszabályjegyzék.....	82
 Melléklet.....	83

„Az élet teremti a rendet,
de a puszta rend nem teremt életet;
mindennek legfőbb forrása tehát az **ember**...”

(Illyés Gyula)

BEVEZETÉS

Gát.

Leírva egyszerű szó, de funkcióját tekintve egy komoly és nélkülözhetetlen tárgy, építmény.

De elgondolkodtak-e már azon, hogy milyen jelentőséggel bír ez az egyszerűnek tűnő dolog?

Pedig érdemes lenne!

Ahogy a gátak kordában tartják a folyókat, úgy szabályozzák a jogszabályok az életünket. Érdemesnek tartom feltérképezni, hogyan valósul meg az életben a „gát és folyó” összetartozása, mely – bár nem vesszük figyelembe –, hatékonyan segíti az együttélést emberek között.

Témám szempontjából két, véleményem szerint külön-külön is fontos területet összekapcsolva szeretnék bemutatni, rávilágítani arra, hogy mennyire fontos ez abban, hogy ember és ember tudjon egymás mellett élni.

Hogy miért is fontos ez?

Azt gondolom, hogy ezt igazán az tudja megérteni és esetleg megértetni, aki tapasztal ilyeneket. Nos, én igen!

Húszas éveim elejéig egy 20 ezres városban éltem egy 53 m²-es panelházban. Se kert, se állat, se eresz, se kerítés, csak szomszédok. Viszont ők sem tudtak olyan problémát okozni, ami ehhez a témához szorosan vagy egyáltalán kapcsolódna. Néhány éve viszont lehetőségem volt kiköltözni egy kb. 2500-as lélekszámú kis községbe, ahol szinte minden megjelenik, amit a szabályok tiltanak. Testközelből érzem és tudom ezeket a problémákat, ezért is választottam ezt a témát, hogy még jobban tisztában legyek ezekkel a dolgokkal. Fontos, hisz ha megkérdeznék egy hasonló „múltú” személyt, ő sem lenne tisztában ezekkel a dolgokkal. Sok mindent tanultam, mióta itt élek és köztük van az,

hogyan lehet együtt és egymás mellett a szomszédok. Bár nem §-ok szerint tudják, de tudják milyen szabályok korlátozzák őket a békés, gondtalan együttélés terén. Viszont olyanok is akadnak, akik - semmibe véve a jogszabályokat –, a „saját” törvényeiket alkalmazzák. Sajnos ők vannak többen!

Évek, évtizedek alatt kialakult szabályok ezek.

Szerintem igazán ez a téma a falun, illetve kisebb városokban élők mindennapjaiban fordul elő.

A tulajdon jogai, a szomszédjogok és korlátaik elméleti és gyakorlati problémái az idő három dimenziójával szemlélíthetők. Ez a hármas a múlt-jelen-jövő. Nem elég a jog múltjának elemzése, föl kell tárni a jog fejlődését, a jogszabályok változását.

A jog a múlthoz kapcsolódva hat a jelenre, és szabályozza a követendőt, és ez készíti elő a jövőt.

Moór Gyula így fogalmazta ezt meg:

„A jog által a múlt irányítja a jelen és a jövőt!”

1. Az építési jog és a szomszédjogok története dióhéjban

1.1. Szomszédjogi oltalom az 1800-as évekből

1878. május 13-án **Wenzel Gusztáv** volt az első Magyarországon, aki előadást tartott a szomszédjog elveiről. Különbséget tett a telek közönséges és rendkívüli használata által okozott károk között. Régi hazai jogunk alig rendelkezett a szomszédjogi viták rendezéséről, és a telki szolgalmakról. Wenzel a saját tanaival szembefordulva a következő elveket hangoztatta: mindenkinek *tartózkodni kell* attól, ami a *szomszéd épületet*, a hozzá tartozó *földalatti részeket* és *tartozékokat*, vagy a *felettük lévő légoszlopot megronthatná vagy megzavarná*. Megfelelő szolgalom nélkül nem lehet szomszéd telekre néző ablakot nyitni. Ezt egyetlen törvényhozás sem engedélyezi.

Birtokháborítási keresettel kell a szomszédnak olyan rendkívüli esetekben élni, mint pl. a **füst**.

Katona Mór ugyanazokkal a kérdésekkel foglalkozik, mint **Ihering**: hogy olyan tulajdon használata magában is jogellenes-e, amelynek csak az a célja, hogy a szomszédot bosszantsa vagy károsítsa. Illetve még ide tartozó kérdés, hogy „hol keresendő a jogát gyakorló tulajdonos által előidézett káros áthatások jogosságának határa.”² Ő már megkülönbözteti a közvetlen és közvetett áthatásokat. A szomszédi viszonyokat az ipartörvények is taglalják.

Az 1882-ig megjelent Dárday féle *döntvénytár* köteteiben számos ehhez a témához kapcsolódó *bírói határozat* található, a *szaklapokban* pedig idevágó érdekes *döntvények*. Ilyen szaklap a *Jogtudományi Közlöny*.

Bánffy Simon és Haller Károly a magánjogi törvénykönyv tervezetét vetették nagyító alá és Bánffy a szomszédi viszonyok elvi szabályozásának szükségességét hangoztatja.

1.2. Az építkezési szomszédjogok a régmúltból

A Tervezet 579-583 és 587 §-ai szabályozzák az építkezésből származó szomszédjogokat. Fel kell ölelnie, hogy az építkezés milyen magasságig folyhat. Az a jogával él, aki saját légűrbe épít, még akkor is, ha a bibliai babiloni torony magasságáig teszi. Viszont az is bizonyos, hogy a szomszéd telek tulajdonosa szenved az ilyen építményektől, hisz a saját lakhelyiségeihez tartozó

²Dr. Biermann Mihály: A szomszédjogi oltalom □ Singer és Wolfner Könyvkereskedése □ Bp.1886. □ 22. oldal

- világosság,
- kilátás,
- levegőjárás,
- napsugarak,
- szárazság,
- stb. csökkennek.

Senki nem gyakorolhatja jogait más kárára. Bár szemben áll ezzel az a másik elv, hogy aki él a jogával, annak nem kell vizsgálni azt, hogy hátrányos-e másnak ez a joggyakorlat. A legrégebbi időktől elismert jog az, hogy senkit nem lehet gátolni az építkezésben „csak” azért, mert a levegőjárást, a kilátást, a szárazságot illetve a világosságot csökkenti a szomszédjának. Kivételt nyújt azonban, ha ebben szolgálatom által van korlátozva. További kérdésként felmerül, hogy az építtetőnek joga van-e az építéskor illetve, hogy a későbbi javítási munkánál a szomszéd telekre léphet, építési anyagot – a napi szükségletnek megfelelő mennyiséget – ideiglenesen elhelyezhet.

Az építtetést akkor és olyan módon kell végezni, hogy a szomszéd ne legyen akadályozva a rendes és szükségszerű foglalkozásban, illetve ne szenvedjen több kárt, mint amennyi célszerű építkezés mellett nem mellőzhető. Minden esetben meg kell téríteni az okozott kárt.

A szomszédnak *nem kell túrnie* azt, hogy az *építkezés évekig elhúzódjon*, illetve hogy az ehhez szükséges *anyagok állandóan* és nem csak a napi szükségletet meghaladó mennyiség *legyen a telkén elhelyezve*.

Az építkezéssel szoros kapcsolatban álló kérdés az, hogy mennyire tolható ki az épülő ház külső fala a szomszéd ingatlanig, hogy szabad-e az épülő ház eresztét, csepegőjét a szomszéd ingatlana fölé illetve légűrrebe kitolni.

Az építőnek saját telkéből kell megfelelő szélességű és hosszúságú területet kihagyni, ezt eresz- vagy csepegőaljnak nevezik. Ez azért kell, mert ha már elveszük az építkezés során a szomszédtól a kilátást, világosságot, levegőt és a napfényt, akkor legalább ne vegyünk el tőle egy darab földet is, még akkor sem, ha terméketlen lesz az esővíz és a napsugárelvonás miatt. Az új építések során szabályozták, hogy sem az eresz, sem a csepegő nem nyúlhat be a szomszéd ingatlanra.

A múltra vonatkozóan is szabályozták, hogy azt a földrészt, amely az eresz vagy csepegő alatt elhúzódik, az annak a tulajdonát képezi, akié az épület. Aki ezzel ellenkezőt vitat, az köteles volt 3 éven belül megegyezni vagy bírói úton megállapíttatni.

Aki az építkezés által bármilyen tekintetben sértve érzi magát, az kérheti a jogorvoslást addig, míg az épülő ingatlan fedél alá nem kerül. 3 éven belül kártérítést vagy akár a kisajátítást is kérheti. Az építtetőnek is joga van ahhoz, hogy a tervek felmutatása mellett a szomszédjának jogot biztosítson arra, hogy a kifogásait előterjessze addig, míg az építkezés el nem kezdődik, mert különben az építkezés alatt sem érvényesítheti a tulajdon visszakövetelése iránti igényét, hanem csak kártérítési igénye marad fenn.

Meg kellett állapítani a földrészlet szokásos szélességét, a felesleges perviták elkerülése miatt. Szokás szerint az eresz fél öl széles, míg a csepegő 1,5 lábnyi széles. Elterjedt szokás még, hogy a szomszédos épület hátsó falát a szomszéd teleaggatja gazdasági eszközökkel, vagy a falhoz támasztotta ezeket. Viszont ez megengedhető, hisz a szomszédnak eleget kell tőnie akkor, mikor tatarozásra kerül a sor.

Fontos kérdést képez az építkezési szomszédjogok között az ablak kilátás és világosságnyitási szomszédjog megoldása. Az emberek nem hagyják szó nélkül, hogy a szomszéd az ő udvarára ablakot nyisson. A magyar királyi Curia legújabb gyakorlata viszont az, hogy ki-ki házában bármelyik oldalán bármennyi ablakot nyithat. Aki a szomszéd telke felé nyit ablakot, az bevallása szerint a világosság nyerése miatt és nem pedig a kilátás miatt teszi.

A magyar ember szégyellné bevallani, hogy azért nyit ablakot a szomszéd felé, hogy oda belásson. Más viszont a világosság kérdése. Ugyanis szükséges és elkerülhetetlen az, hogy az építmény világosságához a szomszéd felől is ablak legyen. A világosság első rangú követelmény. A világosság kérdésével nem lehet és nem is szabad úgy bánni, mint a kilátással. Ahol elkerülhetetlen és szükséges a világosság miatt a szomszéd felé lehet ablakot nyitni. Az ablaknak ki nem nyithatónak, vasráccsal és a kilátást kizáró üveggel ellátottnak kellett lennie. Nem szabad elfelejteni, hogy tulajdoni jogból eredő jogával él az, aki a saját falán bárhol ablakot nyit.

Vitatott az a kérdés, hogy mennyire lehet a szomszéd beltelke felé pincét kialakítani. Az a szabályozás, hogy ami másnak nem okoz lényeges kárt és az a tulajdonjogból származó jog- megengedhető. Pincét a szomszéd telke felé addig lehet ásni vagy építeni, ameddig azt szemközt vagy párhuzamosan a szomszéd is megteheti a pince összeomlásának veszélye nélkül. Földpincét csak annyira lehet kiásni a szomszéd telek felé, amennyire a talaj minősége engedi.

Minél összetartóbb a talaj, annál jobban megközelíthető a szomszéd telek és fordítva. Senki sem köteles túrni, hogy idegen pincét ássanak az ingatlan alá, mert az elzárja annak lehetőségét, hogy a saját ingatlanát ilyen, vagy egyéb földalatti építményekre használja. Így tulajdonjogában korlátozva van, mert a földnek a felszíne mellett lefelé is az övé addig, míg az uralma terjed. A jövőben ilyen tehát a föld tulajdonosának hozzájárulásával történhet. Abszolút joghatály csakis a szolgalmkénti telekkönyvi bejegyzés által nyerhető. Akinek a pincéje részben vagy egészben idegen ingatlan alatt helyezkedik el, annak 3 éve van arra, hogy megegyezéssel vagy bírói úton elismertesse és szolgalmként a telekkönyvbe bejegyeztesse. Kérdésként merül fel, hogy ha a pince bejárata vagy maga a pince, esetleg mindkettő idegen feltalaj alatt fekszik, akkor a feltalaj használata kit illet, és miként használhatja. Abban az esetben a pincére szolgalmi jog alapítható, ha idegen terület alatt fekszik. Ekkor az ingatlan tulajdonosának használati körébe tartozik. A pince kárára nem szabad a szellőzőt eltávolítani vagy betömni, pincét beáztatni, a pince feltalaját erős gyökerű és romboló hatású, mélyen gyökerező fákkal beültetni. A pincére szolgalmi jog mindaddig nem alapítható, míg a pince és a talajtulajdon elkülönítve nincsenek.

Füst elvezetési és az építkezési szomszédjog szoros kapcsolatban áll. Ez gyakorlatban úgy érvényesül, hogy a füst nem a háztetőbe épített magas kürtön, hanem a szomszéd telkének légüregébe rendszerint alacsonyan, a falon áttört csövön keresztül vezetik ki. A füst ezen elvezetési módja szolgalmi jog hiányában nem engedhető meg, mert az ilyen füst elvezetési módját rendszerint kényelmi és anyagi szempontból szokták igénybe venni. Az lenne a kívánatos, hogy a kürtő vagy cső magassága a ház tetejével megegyező magasságú legyen.

Tűzbiztonsági szempontból az a szokás, hogy a később épített köteles a tetőt tűzfalal elválasztani, mert így nemcsak a saját, de a szomszéd tulajdonát is védi. A kölcsönös óvatosság szomszédjogi kötelezettség. Az újonnan épülő ingatlanokat a tűzveszély és az esetleges mentés miatt két öl távolságra kell építeni. A régebbi épületeknél az eddigi állapot fenntartható, de lényeges átalakításnál, tetőfelújításnál kötelező a tűzfal beépítése. A tulajdonosnak csak úgy szabad telkét mélyebbre ásni, hogy ezáltal a szomszédos telektől a szükséges földtámaszt el ne vonja, hogy a telek elegendő megtámasztásáról és megerősítéséről kellő módon gondoskodik. A telek tulajdonosa nem tartozik a szomszéd telkén megtúrni olyan intézkedéseket, amelyeknél fogva gőz, füst, korom, bűz, zaj, rázkódás és más effélék az ő telkére áthatnak, úgy hogy telkének használatát lényegesen korlátozzák. Erre vonatkozóan az 1872. évi 8. t-cz.-ben - az ipartörvényben – találunk

intézkedést. Amit az ipartörvény figyelembe vesz, azt figyelembe kell venni a polgári szomszédjogi szempontból is. Szomszédjogi viták bíróság elé alig kerültek, legtöbbször rendőri úton intézték el.

Dr. Vadász Lajos így ír a szomszédjogi korlátokról 1942-ben.

Szomszédjogi korlátok: az ingatlan rendeltetésszerű használata mellett kellemetlenségi tünetek is előfordulnak, melyek a szomszédos telekre, ingatlanra is hatással vannak. Ezeket viszont kölcsönösen el kellett tűrniük a szomszédoknak egymással szemben.

1. **Ártalmas áthatások:** tartózkodni kellett azoktól a dolgoktól és cselekedetektől, amelyek túlságos áthatással vannak a szomszédos ingatlanra. Ilyenek: gőz, füst, korom, hő, bűz, zaj. Tilos még az is, amely a helyi viszonylatban a szokásokat meghaladja. Tilos tehát jogosultság nélkül rávezetni az előbb említett anyagok vagy hatások bármelyikét is. A tulajdonosoknak nem kell tűrni azt, hogy a szomszéd ingatlanon lévő fák a saját telkét vagy egy részét beárnyékolják. Továbbá azt sem, hogy bontáskor keletkező por a saját épületében megakadályozza a tartózkodást.
2. **Ásás és építkezés:** Tilos a telken olyan mélyépítés, amellyel a szomszédos épület a földtámasztát elveszítené. Veszélyes még az is, ha dűledező épület van a szomszédságban. Ilyenkor óvintézkedésért, illetve az okozott károkért felelős:
 - tulajdonos,
 - károkozó,
 - hasznélvező,
 - építményre jogosult,
 - az épület karbantartásáért felelős személy.

„Épületjavítás, újítás és bontás esetén, a szomszéd megfelelő kártalanítás előzetes biztosítása ellenében köteles tűrni,”³ hogy

- telkére vagy fölé állványt építsenek,
- építőanyagot telkén áthordják vagy lerakják,
- telkén átjárjanak.

³Dr. Vadász Lajos: Tétéles magánjogunk □ Általános Nyomda és Grafikai Intézet Rt. □ Bp. 1942 □ 617. oldal

3. **Túlépítés:** az építkező elfoglal a szomszédos telekből egy részt. Ebben az esetben minden beépített téglá és más ingóság a szomszédos telek alkotórészét képeznék. Ez a rész a telek tulajdonosának tulajdonába menne át. Viszont, ha ennek a használhatósága nem lehetséges, akkor le kell bontani. Ezt az a tulajdonos kérheti, aki még az építkezés megkezdése előtt tiltakozott ellene. Ennek a kártalanításakor figyelembe kell venni azt az értékvesztést, amelyet:

- a telek veszít a feldarabolás vagy megcsonkulás során,
- azt a költséget, mely szükséges ahhoz, hogy a megmaradt telekrészt továbbra is rendeltetése szerint lehessen használni.

4. **Szükségbeli út:** Két esetben beszélhetünk róla:

- a telkek eredeti fekvése miatt – végleges,
- bekövetkezett okok miatt – ideiglenes (árvíz, hegycsuszamlás, földomlás).

Ezekben az esetekben köteles túrni a szomszéd megfelelő kártalanítás mellett, hogy

telkén utat alakítsanak ki. Ennek az irányát és a szomszédos telek használatának mértékét úgy kell meghatározni, hogy a telek tulajdona a lehető legkisebb mértékben

legyen korlátozva illetve, hogy akinek ez az út kijelölése érdekében áll, annak ne kelljen aránytalanul nagy kártérítést fizetnie. Akkor kell szükségbeli utat nyitni, ha telek feldarabolás történt, vagy ha több teleknek egy tulajdonosa volt és az egyik másra átszállt. Ekkor szolgalmi jog alapítható. Birtokvédelmi jog illeti ennek az útnak a használóját.

5. **Elválasztófal, palánk, kerítés:** ezek fenntartási költségeire a helyi szokások a Mérvadóak. Máskülönben az a jogi vélelem áll fenn, hogy ez a szomszédokat közösen illeti meg.

1.3. Az építésügy magyarországi történetének áttekintése

Magyarországon négy fő korszakra bontható az építésügy fejlődése:

- 1838-ig tartó időszak
- 1838-tól 1848-ig terjedő idő
- 1848 és 1998 közötti időszak
- 1998-tól kezdődően.

1.3.1. Az első szakasz:

Egységes, az egész országot átfogó építésügyet érintő szabályozás nem volt.

„Kezdetekben az egyes települések tekintetében a legalapvetőbb biztonsági, egészségügyi szabályokat magukba foglaló városi statútumok, valamint mezőgazdasági települések rendjére vonatkozó előírások és az ezek betartásával, betartatására irányuló intézkedések és szabályok jelentették eredendően az építésügy normarendszerét.”⁴

A XV. századból maradtak fenn az első hazai írásos emlékek, amelyek összefüggnek az építésekkel.

Visegrádon **1410-ben Zsigmond király** kötelezte a megrongálódott házak tulajdonosait az egy éven belüli rendbehozatalára. **1477-ben** pedig **Mátyás** egyik intézkedése volt, hogy tatározassák a budai előljáróságok a megrongálódott házakat. **Mária Terézia** idejéből olyan írásos dokumentumok vannak, amelyek bizonyítéknak szolgálnak arra, hogy az építkezések építési engedélyhez voltak kötve, melyet a beadott tervek alapján a városi tanács adott ki.

II. József uralkodásáig a városi tanácstagok felügyelete alá tartozott a városigazgatás. Bevezette, hogy az egyes beosztásokat megfelelő iskolai végzettséggel lehetett betölteni. Ez idő alatt a városfejlesztést a kamarai adminisztrátor irányította. Az első olyan építésrendészeti szabályozás 1788-ban született, melyben az építéshez városi hatóság engedélye szükséges, és csak szakképzett építőmester végezhet. Önálló vármegyéket hoztak létre 1785-ben, melyet az ország 10 közigazgatási kerületre osztása követett. Élén a vezetői tisztséget a kamarai adminisztrátor töltötte be.

1808-ban Pesten megalakult a Szépítő Bizottság, amely a benyújtott tervek bírálatával és a helyszínen végzett ellenőrzésekkel felügyelte mindazokat a köz-és magánépítkezéseket, amelyek az illetékességi területén zajlottak. A bizottsági tagokból építésfelügyelőket jelöltek ki, akik a saját kerületeikben ellenőrizték az építkezéseket.

⁴ Dr.Dénes György- Magyar Mária: Építési jog □ ELTE Jogi továbbképző Intézet-Mobil Kiadó KFT. □ Bp,2001. □ 3.oldal

„Országos építési rendszabás szabad kir. Pest városára”⁵volt a címe annak az építési szabályzatnak, amely 1839-ben jelent meg. Ez volt az első olyan szabályozás, amely előírta, hogy a terveket 3 példányban kellett benyújtani, és az építési engedély iránti kérelemnek a mellékletét kellett hogy képezze. Már ebben az időben is fontosnak tartották a tűzrendészeti előírások megalkotását és betartását. A 3365/1869 BM számú rendelet volt az első olyan rendelkezés, amely szorosan kapcsolódott az építésüghöz.

Az **1870-ben** megjelent **Corpus Juris Hungarici** nem tartalmazott az építésüggyel kapcsolatos kijelentéseket, előírásokat. Viszont megtalálható volt benne, hogy Budát és Pestet egy híd kösse össze (1836. évi XXVI. tv.); Nemzeti Múzeumról (1836. évi XXXVII. tv.); Pesten építsék meg az ország költségén a nemzeti játékszínt (1836. évi XLI. tvr.); a Duna és más folyók szabályozása (1840. évi IV. tvr.); gőzmozdony vasút kiépítése Győr-Sopron-Ébenfurt vonalon az országhatárig (1872. évi XXVII. tvr.).

A tűzrendészeti szabályozást követően 1876. évi XIV. tc.-kel a közegészségügyi előírások betartását írta elő, amelyet az építkezések során kellett betartani. Az ezévi XLI. tc. azt tartalmazta - amely szintén a közegészségüghöz tartozott -, hogy milyen távolságra lehetett építkezni a közutaktól és a vasutaktól. Voltak olyan települések, amelyek a központilag alkotott szabályok mellett saját rendeleteket is alkottak, ezek a saját helyi előírásaik voltak. A megyék és nagy városok készítettek építési szabályzatot, de elég kezdetleges volt, hisz az egyes rendeletek nem voltak összhangban egymással. Pozsony építőszabályzata 1872-ben készült, Székesfehérváré 1874-ben, míg Soproné egy évvel később. Ami Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyét illeti, 1894-ben alkotta meg saját szabályzatát.

Azok a szabályzatok, amelyeket a megye alkotott, az azokra a városokra és községekre vonatkozott, amelyek nem rendelkeztek saját építési szabályzattal. A szabályozási terv a város fejlődésének kialakulását irányította, az építőszabályzat pedig a városrészek és kerületek kiépülését. Ez a két alapvető intézmény akkor biztosítja a település fejlődését, ha megfelelően együttműködve történik.

Ezek a szabályzatok későn, a kiegyezést követően születtek. Viszont az elhúzódo megalkotást szigorú szabályokkal akarták pótolni, amelyek elég részletesen terjedtek ki az építkezésre. Erre az egyik legjobb példa, Sopron szabályzata, amely 391 §-ból állt, de még egy másik melléklet – az egyes településrészekre előírt építési mód – is szabályozza, amely az építőszabályzathoz kapcsolódott.

⁵ Dr.Dénes György- Magyar Mária: Építési jog □ ELTE Jogi továbbképző Intézet-Mobil Kiadó KFT.□ Bp.2001. □ 4.oldal

A XIX. század végéig az építésügyi igazgatást:

- megyei szabályrendelet,
- városi szabályrendelet,
- építési engedélyek jelentették.

Ekkor az állam szabályozó szerepe csak néhány fontosabb államilag irányított munkára összpontosult. (Duna- hidak építése)

Az 1900-as években az építésügy, illetve az építésügyi igazgatás állami vagy önkormányzati volt.

Állami hatáskörbe tartozik a középítészet:

- vasúti,
- közúti,
- vízi,
- egészségügyi célú építkezések.

Ezeket a Közmunka és Közlekedésügyi Minisztérium felügyelte, és mint szakhatóság is eljárta. Viszont 1890-től már a Kereskedelmi Minisztérium hatáskörébe tartozott, míg a különálló vízi létesítmények építése a Földművelésügyi Minisztériumhoz.

1931-től a Kereskedelemügyi Minisztériumhoz tartozott, hisz a Kormány átfogóan így rendezte és rendelkezett.

1935-ben továbbra is a kereskedelemügyi tárcához tartozott a közlekedésépítészet, az újonnan létrehozott Ipari Minisztérium foglalkozott tovább a magasépítéssel. Önkormányzati hatáskörbe pedig az építésrendészeti tevékenységek:

- telekrendezés,
- építészeti előírások,
- hatósági engedélyezések tartoztak.

Ezeket az építkezéseket az önkormányzatok felügyeleti szerve, a Belügyminisztérium engedélyezte, ellenőrizte és felügyelte. Gyakorlatilag mégis a kereskedelmi tárca járt el ezekben az ügyekben.

Az építésügyi tevékenységek irányítását a minisztériumok és a koordináló bizottságok látták el. Ebben az időben élte fénykorát a városépítészet. Három szervezet vállalt szerepet a tevékenységek összehangolásában:

- az Országgyűlés Építési Végrehajtó Bizottsága,
- a Királyi Városépítési Bizottság,
- az Országos Középítési Tanács.

A századfordulón önkormányzati és állami szerepük volt a vármegyéknek. Vármegyénként egy-egy államépítészeti hivatal működött, melynek fő feladatai közé tartozott:

- a közúti hálózat építése,
- ezek karbantartása,
- állami középítkezések lebonyolítása, szervezése és ellenőrzése,
- közreműködött az önkormányzati középítkezéseknél,
- szakhatósági feladat ellátása építésrendészeti feladatoknál.

Járási főszolgabíró látta el az építésrendészeti hatósági feladatokat a községekben. Mivel középítkezés ritkán fordult elő, így a vármegyei hatóság járt el.

Ekkor **két jellemző típusa volt a városoknak:**

- önálló – törvényhatósági jogú város,
- vármegyék felügyelete alá tartozó – rendezett tanácsváros.

1.3.2. Második szakasz:

Az építésügyi szabályozás szempontjából mérőldkőnek számított az 1937. évi VI tc. megalkotása, amely a városrendezésről és az építésügyről szólt. Ebben szabályozta és felosztotta két minisztérium között a feladatokat. Ezek a Belügyminisztérium és az Ipari Minisztérium voltak.

A rendelkezések közül a legfontosabb az volt, hogy minden városnak el kellett készítenie a városfejlesztési tervét adott időn belül. Ha a törvény hatályba lépett, akkor az általános rendelkezési tervet 6 éven belül kellett megalkotni, majd ennek jóváhagyása után 2 év volt arra, hogy részletes rendezési tervet csináljanak. Meghatározta, hogy mi az az általános és részletes rendezési terv, majd megállapította ezeknek tartalmi követelményét, és az általános alapelveket megfogalmazta az alterületeket illetően.

1./ Városfejlesztési terv: a település jövőbeli kialakítását, elképzeléseit tartalmazza, nem műszaki szempontok alapján, hanem amit szem előtt kellett tartani:

- természeti adottságok,
- gazdasági adottságok,
- szociális dolgok,
- pénzügyi szempontok.

2./ Általános rendezési terv: ebben jelölik ki azokat a beépített, illetve beépíthető területeket, amelyeket városias kialakításra szántak. Műszaki leírás 1:5000 térkép alapján. Itt határozták meg, hogy milyen építés kötelező ezeken a területeken. Lehet pl.:

- zártsorú,
- szabadon álló.

3./ Részletes rendezési terv: 1:1000 térkép alapján határozták meg a beépített és beépíthető területeken:

- utak szintjét,
- tagozását,
- építési vonalát az épületeknek,
- épületek magasságát,
- építési telek méretét,
- telkek építési módját,
- stb.

Kötelező előírás volt, hogy minden olyan telket nyilvántartásba kellett venni, melyek az ÁRT alá vont területeken volt.

A belügyminiszternek és az iparügyi miniszternek kellett jóváhagyni az elfogadott terveket.

A tv-nek a telekfelosztásról szóló intézkedései jelentősek, amelyek előírják azt, hogy engedélyköteles a telekfelosztás, melyet az építésügyi hatóság adott ki. A tulajdonosnak a telkén utakkal és közművekkel kellett, hogy rendelkezzen, amelyek a városban is megtalálhatóak voltak.

- Ez a tv. azt az I. világháború utáni gyakorlatot feleltette, mely szerint nem kellett semmilyen infrastruktúra azokra a felparcellázott területekre, amelyek a város belterületétől távol voltak.
- Kimondta még, hogy építéshez és az épület használatba vételéhez engedély szükséges. Ezt az építésügyi hatóság adta ki. További feladatai közé tartozott még

a beadott tervek ellenőrzése. Építési engedélyt akkor adhattak ki, ha megfeleltek a városrendezési tervnek és építésrendészeti szabályoknak.

A felelősség kérdésével is foglalkozott, mégpedig úgy, hogy meghatározta, kik tartoztak felelősséggel az építkezés során. Így:

- az építés tervezője,
- a vállalkozó,
- a szakértő,
- a kivitelező kisiparos.

A tv. meghatározta :

- az építéshatósági jogköröket és fórumrendszert,
- a telekalakítás rendjét,
- a építési szabályok megsértésével kapcsolatos rendelkezéseket. Pl.: ha nem az építési engedélynek megfelelően épített, akkor elrendelte vagy az átalakítást vagy a lebontást.

A települések jellegét illetve nagyságát tekintve különböző szabályzatok voltak mérvadók.

Budapest és környéke – a Fővárosi Közmunkák Tanácsa által megalkotott építésügyi szabályzat.

Törvényhatósági és megyei városok –a város alkotta meg a saját szabályait.

Községek – azt a szabályrendszert kellett alkalmazniuk, amelyeket a vármegye alkotott meg.

Az Állami Építészeti Hivatal – a kereskedelmi miniszter irányítja – továbbra is független volt az önkormányzatok tevékenységétől.

1870-ben létrehozott Fővárosi Közmunkák Tanácsa továbbra is megmaradt és biztosította, hogy Budapest építésügyi igazgatása kiemelkedő szinten működjön az országos átlagot tekintve. Ez a tanács egy olyan hatósági jogkörrel felruházott testület volt, amelyet társadalmi alapon szerveztek meg.

A II. világháborút követően a műszaki feladatok és eszközök egy miniszter kezébe kerültek. Erre azért volt szükség, mert a háború hatására az ország romokban hevert és az újjáépítés kiemelkedő fontosságúvá vált.

1945-ben az Ideiglenes Nemzeti Kormány létrehozta az Országos Építésügyi Kormánybizottságot, mely az Újjáépítési Minisztérium felügyelete alatt zajlott. Mivel ez tiszavirág életűnek bizonyult, így az újjáépítésért felelős minisztériumot is átszervezték az 1946. évi. XXIV tv.-ben foglaltak alapján. Az átalakításnak köszönhetően megszületett az Építési és Közmunkaügyi Minisztérium. Hatáskörébe tartozott:

- a magasépítés,
- a mélyépítés,
- az építésrendészet irányítása.

Az újonnan létrehozott minisztérium minisztere 1947-ben kibocsátott rendeletében az országot 6 építési és közmunkaügyi kerületre osztotta. Minden kerület saját hatósággal rendelkezett, amely az építéshatósági ügyeket intézte. Élén főigazgató állt. Az 1948. évi XLIV. tc. 78 éves működés után megszüntette a Fővárosi Közmunkák Tanácsát. Létrehozták azonban az Országos Építésügyi és Városrendezési Állandó Bizottságot. Ennek az új szervnek az elnöke az építés és közmunkaügyi miniszter volt, míg alelnöke a belügyminiszter.

1.3.3. Harmadik szakasz

„1948-ban az Építés és Közmunkaügyi Minisztériumot Építésügyi Minisztériummá szervezték át”⁶. A következő lépés pedig az építési igazgatások illetve tanácsok megszüntetése volt.

Két évvel később a 93. számú Kormányrendelettel bevezették a könnyített eljárást a középítkezések hatósági engedélyezésével kapcsolatban. 1953-ban létrehozott Országos Építésügyi Hivatal feladatai közé tartozott többek között:

- a nagyberuházások tervezési feladatainak vizsgálata és ellenőrzése,
- a műszaki tervezés rendszerének kialakítása.

Újabb egy év múlva felállították a **Város és Községgazdálkodási Minisztériumot** (VKGM). Feladatát az 1954. évi III. tc. tartalmazta. Így az építési ügyek kormányzati irányítása tanácsi szerveken keresztül történt.

Mivel három építésügyi szerv – Építésügyi Minisztérium, Országos Építészeti Hivatal és a VKGM – működött egyszerre, ezért ez esetenként zűrzavart okozott az eljárás folytán.

⁶ Dr.Dénes György- Magyar Mária: Építési jog □ ELTE Jogi továbbképző Intézet-Mobil Kiadó KFT. □ Bp.2001. □ 7.oldal

Ezek miatt a zavaros intézkedések miatt az építkezések többsége vagy engedély nélküli, vagy szabálytalan volt.

1957 egy újabb **átszervezés éve volt**. Újraszervezték az Építésügyi Minisztériumot, amely azokat a feladatokat látta el, és azok tartoztak a hatáskörébe, amelyeket a már említett három építésügyi hatóság felügyelt. Ezek összevonásával és átszervezésével az Építésügyi Minisztérium új lendületet kapott. Bár ennek a lendületnek csak 7 évvel később voltak látható jelei. A hosszú előkészítés eredményeképpen megszületett az 1964. évi III. tv. az építésügről, amely ebben az időben a legkorszerűbben szabályozta 35 éven keresztül az építésügy jogi helyzetét.

Az építéssel eddig foglalkozó összes szabályozás közül ez volt az első, amely egységes egészként kezelte az építésügyet, mindemellett abban is az első, hogy a törvényben foglaltakat a gyakorlatban is megvalósította. Nem így volt az 1937. évi VI. tc. esetében, hisz bár korszerű szabályozás volt, de a gyakorlatias megoldások nem valósultak meg különböző okok miatt. Pl.:

- Magyarország belépése a háborúba,
- majd a politikai csatározások.

Ugyanakkor az 1937., 1964., 1997. évi törvények gyökerei megtalálhatóak a korábbi jogszabályi rendelkezésekben. Az 1964. évi III. tv. szellemiségét az a kor határozta meg, amelyben született. Ez a tv. az építéssel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket szabályozta mindezt úgy, hogy átfogó és egységes volt. Bár ágazati-szakmai szempontok figyelembevételével készült, de a szellemisége a tv-nek igazgatási típust mutatott. A magas színvonalú rendelkezés körül megváltoztak a társadalmi, politikai és gazdasági viszonyok.

Ezeknek a megváltozott körülmények újbóli megjelenését követelték az 1990-es rendszerváltás után. **Két lehetséges megoldás** merült fel az igények kielégítése érdekében:

1. 1964. évi III. tv. módosításával,
2. egy új építésügyi tv. megalkotásával.

Igaz, csak két lehetőség volt, de a megfelelő kiválasztása hosszú évekig elhúzódott. Ebben az időszakban erősödtek fel azok a zöldmozgalmak, amelyek:

- az építésügyi,
- a mesterséges környezet,
- a természetes környezet,

- a természeti viszonyok

egymáshoz kötődésének és viszonyainak újragondolását szorgalmazta. 1991-ben újabb kormányzati szerv felállításával az építésügy központi igazgatása a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium (KTM) hatáskörébe került.

A szakmai szempontokat több téren érték változások:

- a természetes és az épített környezet viszonya,
- műemlékvédelmi fontossága,
- az európai integrációs szabályozás komolyabb megítélése,
- az államigazgatás felépítése.

A központi irányítás helyébe lépő önkormányzatok nagyobb önállósággal voltak felruházva. Az 1997. évi LXXVII. tv., - amely az épített környezet alakításáról és védelméről szólt –, volt az előszele annak a negyedik korszaknak, amely még napjainkban is tart.

1.3.4. Negyedik szakasz

Az 1998. január 1-jén hatályba lépett új építési törvény először kapcsolja össze a természetes és az épített környezet ügyét. 1998 közepén a központi irányítási szervezet felépítésének megváltoztatásával a területfejlesztés illetve az építésügy központi szervezete a KTM-től a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumhoz (FVM) került át. Megalakult a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma, melynek feladata a nyilvántartott műemléki szabályozás és a műemlékvédelem irányítása.

Míg korábban a törvények igazgatási szemléletű rendelkezések voltak, addig ez egyfajta rendező elvet szem előtt tartva szabályoz.

„Az új szabályozás alapvetően az épített környezet alakításának és védelmének alapvető kérdéseivel foglalkozik, azzal, hogy az épített környezet fogalma bevezetésre került és szabályozási szinten szervesen kapcsolódik a környezetvédelem kérdéseéhez, alapvető változás állt be a szabályozásban.”⁷

⁷ Dr.Dénes György- Magyar Mária: Építési jog □ ELTE Jogi továbbképző Intézet-Mobil Kiadó KFT. □ Bp.2001. □ 9.oldal

1.4. Az építésügyi igazgatás

1.4.1. Bevezetés

Az építési tevékenység egyike azon társadalmi tevékenységeknek, ahol szükségszerűen alakul ki az állami beavatkozás megjelenésének igénye, és ahol az állam – attól kezdve, hogy a lakóépületek száma elért egy bizonyos nagyságrendet –, igyekezett is megfelelni e társadalmi elvárásnak azáltal, hogy mindig az adott kornak megfelelően szabályozza e tevékenységet.

Már az ókorban találkozhatunk fejlett városrendezéssel. Ekkor az állami beavatkozás célja alapvetően politikai /katonai, védelmi/, nem kis részben viszont kifejezetten esztétikai jellegű volt. Az építési tevékenység állami befolyásolásának azonban volt egy praktikusabb, gyakorlatiasabb indítóoka is, nevezetesen az az alulról jövő, ha úgy tetszik, „önkormányzati” szinten megfogalmazandó igény, ami a települési közösségek érdekében tartotta szükségesnek az akkori szinten kialakult „urbanizáció” káros hatásainak csökkentését, a tűz- és járványveszély megelőzését, illetve az ellenük való védekezés szükségességét. E szabályozás alapvetően a városi statutumokban kapott teret, melyeket a közösség mindig az adott kor követelményeihez igazítva fejlesztett tovább. Az építésügyi tevékenység igénye tehát nagyjából a nagyobb emberi közösségek létrejöttéhez köthető, melynek szabályozása, ha kezdetben nem is írott formában, de lényegében együtt fejlődött a közösségi együttélés szabályaival.

Az építési tevékenység állami szabályozásában alapvető változás a XIX. század végétől és a XX. század elejétől következett be. Ekkor ugyanis a technikai fejlődés olyan új kihívásokat eredményezett, melyek fokozták az állam és az államigazgatás szerepét mind a várostervezés és az építési tevékenység szabályozása, mind pedig annak ellenőrzése terén.

Jantner Antal a rendszerváltás időszakában úgy fogalmazott, „az építésügyi igazgatás nagy szerepet játszik környezetünk alakításában, s ez egyre fontosabb lesz, mivel a társadalom igényesebbé válik környezetével szemben, az egészségesebb és szebb környezet kialakítása mellett mind nagyobb teret kap annak esztétikus megjelenítése is.”⁸

A modern értelemben vett szabályozás lényege, hogy „az építést az embert körbevevő természeti és társadalmi környezet egyik elemeként szabályozza”.⁹

Ha az építésügyi igazgatás pontos fogalmát szeretnénk megkapni, az építésügy fogalmából célszerű kiindulnunk. Bár létezett ehhez képest úgymond szűkebb

⁸ Jantner Antal: Az építésügyi igazgatás továbbfejlesztése □ Állam és Igazgatás, 1987/1.

⁹ Közigazgatási jog – Különös rész □ Virtuóz Kiadó □ Budapest, 2002. □ 134. old.

meghatározása is az építésügyi igazgatásnak, mely „voltaképp az építési materiális tevékenység igazgatását jelentette”¹⁰, már a rendszerváltás időszakában elvetették azt, tekintettel arra, hogy a mai jogszabályi keretek között az építésügyi igazgatás tényleges tartalmát az építésügyi igazgatás alapfogalmának számító „építésügy” jelöli meg legpontosabban. A megnevezés magába foglalja:

- a településrendezést és településtervezést,
- az építési előírások kialakítását,
- az építészeti-műszaki tervezést,
- az építmények kivitelezését,
- az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek meghatározását,
- az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítását, az építészeti örökség védelmét,
- a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákat,
- a fentebb felsoroltakkal kapcsolatos feladatokat, hatásköröket és hatósági jogköröket,
- valamint az ezekre vonatkozó szabályok megállapítását, alkalmazásuk ellenőrzését és érvényre juttatását.

Mindezek eredményeképpen megállapítható, hogy „az építésügyi igazgatás körébe tartozó államigazgatási terület igen nagy terjedelmű és mélységű, mivel kiterjed a területfelhasználási, telekalakítási, építési és használatbavételi, építésrendészeti és építésfelügyeleti, valamint a közterülethasználati ügyekre, továbbá a legkényesebb pontokon avatkozik be az állampolgárok és különféle állami, társadalmi és gazdálkodó szervek érdekeibe.”¹¹

1.4.2. Jogszabályi megközelítés

Az építésügyi igazgatásra vonatkozó összetett, többlépcsős szabályozás alapvető rendelkezései a közigazgatási jogba tartoznak. Az építési tevékenységhez szorosan kapcsolódó tulajdoni fogalmak adják a polgári jog és a közigazgatási jog metszetét, illetve

¹⁰ Muzsnay Lajos: Építésügyi igazgatás □ Miskolci Egyetemi Kiadó, 1995. □ 8. old.

¹¹ Vitézné Füzi Mária - Székely Győző - Matiscsák Lászlóné - Csizsár Alajos: Az építésügyi igazgatás □ Magyar Közigazgatás, 1993/5. □ 294. old.

a polgári anyagi jog az, mely szabályozza az építmények elhelyezésével, használatával, a szomszédos ingatlannal kapcsolatos kérdéseket.

A társadalmi fejlődés eredményeként mára a magántulajdon szentségén alapuló építkezési szabályokat az igen szigorú jogi kötöttségeket tartalmazó szabályozottság váltotta fel, ami egyrészt a területrendezési tervek rendszerén, másrészt az építési szabályzatok kialakulásán keresztül vált a jogrendszer szerves részévé. Mivel ez az államigazgatási terület széles körben érinti a társadalmat, igényli a törvényi szintű szabályozást. Korábban ezt az 1964. évi III. törvény biztosította, melynek hatályon kívül helyezése folytán az új szabályozást az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) adja, szólván az épített környezet alakításáról és védelméről. Az építésügyre vonatkozó közigazgatási anyagi jog viszonylag nagy terjedelmű, összetett és egymásra épülő joganyag, s hogy működőképessége biztosítva legyen, a törvény keretein belül és annak felhatalmazása alapján a rendeleti szintű jogszabályok tartalmazzák a részletszabályokat. Bizonyos kérdésekben tehát az önkormányzatok is hozhatnak határozatokat az építésügyet érintő kérdésekben.

A már említett Étv. meghatározza az egyes szintek feladatait, ezen belül az állam feladata az építésügy központi irányítása, összehangolása és ellenőrzése, míg az Országgyűlés gondoskodik a tervezési rendszer és gazdasági szabályozók, az állami intézményrendszer kialakításáról és működtetéséről, a szükséges költségvetési eszközök biztosításáról. A Kormány feladatainak ellátása kapcsán gondoskodik a nemzetközi előírásokkal összhangban álló, építésügyre vonatkozó jogszabályok megállapításáról, azok folyamatos korszerűsítéséről, hatósági intézményrendszer működtetéséről, a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról, az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról. A területfejlesztésért felelős miniszter ugyanakkor az építésügyre vonatkozó törvények és kormányrendeletek szakmai előkészítéséről gondoskodik, ellátja a hatáskörébe tartozó jogi szabályozási feladatokat, az építésügyi tevékenységek szakmai felügyeletét és ellenőrzését, illetőleg elősegíti az építészeti kultúra fejlesztését, melynek keretében rendszeresen vizsgálja a szakmai munka és a vonatkozó jogszabályok érvényesülését. A helyi önkormányzatok ezzel szemben településrendezési feladatkört¹² látnak el, gondoskodnak az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakításáról, valamint a helyi építészeti örökség védelméről, illetve a szükséges anyagi és személyi feltételek biztosításáról. A megyei önkormányzatok

¹² Lásd erről: Vitézné Füzi Mária – Körmendy János: A települések területfelhasználásával és a helyi építési előírások megalkotásával kapcsolatos önkormányzati feladatok □ Magyar Közigazgatás, 1995/ 7-8.

feladatkörébe tartozik a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása, a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.

1.4.3. A településrendezés alapkategóriái és eszközei

Miután az építésügyi igazgatás szervezeti felépítésének áttekinthetősége céljából rendszereztem a szintek feladatait, áttérek a településrendezésre, mely kapcsolatot teremt az építésügy, a területrendezés és a területfejlesztés között. Célja többirányú, s döntően szabályozási tevékenységet jelent. Feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával meghatározza a település fejlődésének térbeli-fizikai kereteit, elősegítse annak működőképességét, biztosítsa a település megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét. Mindezek ellátására alap- és sajátos eszközök állnak rendelkezésére. Előbbieket - tehát az alapeszközöket - a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv adja, utóbbiakat pedig az építésjogi követelmények, a tilalmak, a telekalakítás, az elővásárlási jog, a kisajátítás, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépitési és közművesítési hozzájárulás, a településrendezési kötelezések és a kártalanítási szabályok alkotják.

A településrendezés alapvető tervezési egységét jelentő **településszerkezeti terv** meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes terülrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett. A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak kell elkészítenie a szomszédos települési, továbbá a megyei önkormányzattal való egyeztetés után a település közigazgatási területére, úgy, hogy a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen ábrázolva legyen.

Ezzel összhangban kell állnia a **szabályozási terv**nek, amely a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes részeire készülhet. Kötelező eseteit a jogszabály taxatív módon írja elő. Erre a tervre is érvényes az a megállapítás, hogy minden esetben

tartalmaz térképi munkarészt, igaz, részletesebb és mélyebb ábrázolást kíván meg, mint a településszerkezet esetében.

Mindezekon kívül a települési önkormányzatnak az építés helyi rendjének biztosítása érdekében **helyi építésügyi szabályzatot** kell alkotnia a település teljes közigazgatási területére vagy annak egy részére, illetve ha az építés helyi rendjének biztosítása azt szükségessé teszi, készíthető kisebb területi egységre, legalább egy telektömbre kiterjedően is.

A településrendezés sajátos jogintézményeinek közös jellemzője, hogy konkrét építési ügyben érvényesülnek, és általában egy-egy ingatlan jogi helyzetében való beavatkozással biztosítják a településrendezési feladatok megvalósulását.

A sajátos jogi eszközök közül az **építésjogi követelmények** azok, melyek kapcsolatot teremtenek a konkrét építési ügy és a szabályozási terv, valamint az építési szabályzat előírásai között. Az építési folyamat során tekintettel kell lenni a helyi építésügyi szabályzat és a szabályozási terv előírásaira is. További követelmény, hogy beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el, illetve a beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak kivételes esetben lehetséges.

Lévén, hogy a településrendezés döntően a jövőre vonatkozik, a várható építészeti-műszaki kialakítás feltételeit alkalmanként már a jelenben is biztosítani kell. Ez főként azt jelenti, hogy egyes építési tevékenységet korlátozni, tilalmazni lehet. Fajtaát tekintve beszélhetünk az érintett területre vonatkozó **változtatási, telekalakítási és építési tilalomról**. Közös szabály, hogy azokat csak a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra lehet elrendelni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn, illetve az is mindháromra jellemző, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésük érdekében el kell járni.

A **telekalakítás**, mely csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető, s amelyhez ún. telekalakítási tervet kell készíteni, a telkek építési-műszaki szempontból történő értékelését, használatát szabályozza. Típusait tekintve beszélhetünk a telekcsoport újraosztásáról, telekfelosztásról, telekegyesítésről és telekhatárrendezésről. A kapott engedély alapján telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfeleljen.

A következő három jogi eszköz, úgymint **elővásárlási jog, kisajátítás és a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**, részben polgári jogi eszközök, melyek a tulajdonjoghoz

kapcsolódnak. Röviden szólok róluk. Először is, a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához. Jogi formáját tekintve önkormányzati rendeletben jelenik meg, és kötelezőnek minősül ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A kisajátítás területrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok tulajdonjogának megszerzését jelenti. Ami a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzést illeti, a helyi közút létesítése, bővítése érdekében kártalanítás mellett igénybe vett ingatlannal kapcsolatos lejegyzést foglal magába.

Említést érdemel az **útépítési és közművesítési hozzájárulás**, melynek lényege, hogy a települési önkormányzatok rendeleti úton az érintett tulajdonosokra háríthatják át a helyi közutak és közművek létesítésének költségeinek részét vagy egészét.

Fontos részt képeznek a településrendezésben a tilalmakkal szembeállított **kötelezések**, amelyek tartalmukat tekintve – mindig valamilyen építési-műszaki tevékenység elvégzésére vonatkozóak -, három típusba sorolhatók, így beszélhetünk beépítési, helyrehozatali és beültetési kötelezettségről. Ezzel kapcsolatosan csak annyit emelnék ki, hogy a helyi építési szabályzatban lehet előírni, céljának a településkép előnyösebb kialakítása tekintendő, s hogy a tilalmakhoz hasonlóan az adott ingatlanra vonatkozóan egyedi hatósági határozatot kell hozni, amelyet be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Végezetül a **kártalanítás** fogalmáról ejtek pár szót. Mint már említettem, az építésügyi igazgatás az, melyre leginkább jellemző, hogy bizonyos helyzetekben beavatkozik az állampolgárok és különféle állami, társadalmi és gazdálkodó szervek érdekeibe azáltal, hogy az egyes ingatlanok tulajdoni-használati viszonyait befolyásolja. Ennek következményeként meghatározott esetekben elkerülhetetlen ezen beavatkozások károkozása, melynek tekintetében a törvény általános jelleggel rögzíti valamennyi településrendezési intézkedés következtében felmerülő kár esetében, hogy a tulajdonost, illetve a haszonélvezőt jogszabályilag előírt módon kiszámítható mértékű kártalanítás illeti meg.

1.4.4. Az építésügyi hatósági eljárás

Elsőként az építésügyi hatóságokról ejtek néhány szót. Meglehetősen bonyolult felépítésű rendszerének megértéséhez abból kell kiindulni, hogy léteznek „speciális építési munkák, amelyek bár építésügyi tevékenységet jelentenek, az arra vonatkozó követelmények mégsem elsősorban építésügyi jellegűek, hanem az építmény használatával összefüggő

követelmények.”¹³ Ilyen esetekben különös engedélyezési feladatokkal állunk szemben, amikor is önálló hatóságok gyakorolják hatósági jogköreiket, melynek értelmében az általános építésügyi hatóság nem önálló engedélyező hatóságként, hanem szakhatóságként jár el.

Ha elméleti síkon ily módon kettéosztjuk a hatósági rendszer felépítését, másik ágát az általános építésügyi hatóság adja. Amikor többségében építésügyi szempontokat kell érvényre juttatni, a hatóság önálló döntéshozatali jogosultsággal bír, így nem kell kötelezően igénybe vennie szakhatóságok és közművek eljárását, hanem kizárólag jogszabályban előírt helyzetekben köteles intézkedni a közreműködő hatóságok nyilatkozatainak, állásfoglalásainak előzetes megszerzéséről. Az adott esetek felsorolását tartalmazó, a speciális tartalmi követelmények listájához kapcsolódó rendszer leírását szintén jogszabály határozza meg.

A fejtegetésből is kitűnik, hogy a leggyakoribb helyzetet az adja, amikor általános építésügyi hatóság jár el, munkája során önálló döntést hoz, mégpedig az érintett szakhatóság közreműködésével.

Az első fokú építésügyi hatósági jogkört gyakorló hatóságokat ismét két részre bonthatjuk abból a szempontból, hogy konkrétan milyen jellegű feladatot kell ellátniuk. A 220/1997. (XII. 5.) kormányrendelet értelmében általános jogkörrel a települési önkormányzat jegyzője rendelkezik, míg az általános feladatok közül kiemelt ügyekkel kapcsolatban a városi önkormányzat jegyzője jogosult eljárni, továbbá annak a települési önkormányzatnak a jegyzője, akit a kormányrendelet 2004 január elsejéig kijelölt. A kiemelt építésügyi ügyek a következők:

- elvi építési engedélyezési eljárás,
- építési engedélyezési eljárás,
- bontási engedélyezési eljárás,
- használatbavételi engedélyezési eljárás,
- fennmaradási engedélyezési eljárás,
- a fenti engedélyezési eljárásokkal összefüggő ellenőrzési és kötelező ügyek,
- valamint a törvényben meghatározott esetekben a kiszolgáló út céljára történő lejegyzés és a telekalakítások engedélyezése.

¹³ Közigazgatási jog – Különös rész □ Virtuóz Kiadó □ Budapest, 2002. □ 147. old.

Általános másodfokú építésügyi hatóságként a területileg illetékes megyei közigazgatási hivatal funkcionál. Kivételezett helyzetben vannak a sajátos építményszerűségű és a műemlékvédelem alatt álló építmények, mivel esetükben az építésügyi hatósági jogkört a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek gyakorolják. Ilyenkor a városi önkormányzat jegyzője, mint a kiemelt építésügyi ügyekben hatáskörrel rendelkező személy, szakhatóságként működik közre a hatósági engedélyezési munkálatok során.

1.4.5. Építésügyi hatósági tevékenység

Ez a tevékenység az állam részéről a közhatalmi beavatkozás legfontosabb területét jelenti, mely döntően államigazgatási hatósági tevékenységet jelent, amelyet az építésügyi jogszabályok részletesen szabályoznak. A már hivatkozott építésügyi törvény az építési folyamat szabályozásának keretein belül általános követelményeket támaszt az építményekkel szemben, illetve egy új, az Európai Unióhoz való csatlakozásunk kapcsán alkotott jogszabályi rendelkezés folytán¹⁴ 2005 január elsejétől az Étv. tartalmazza az építészeti-műszaki tervezés és az építésügyi műszaki szakértői tevékenység meghatározását, azok módját, eseteit és személyi feltételeit. Az építésügyi hatósági tevékenység magához az építési folyamathoz kapcsolódik, mintegy annak részét képezi, tárgyát tekintve pedig magába foglalja:

- az építésügyi hatósági engedélyezést,
- az építésügyi hatósági kötelezést,
- az építésügyi hatósági ellenőrzést,
- az építésfelügyeleti ellenőrzést, és
- az építésügyi hatóság által kiszabott bírságolást.

Az engedélyezés körében tapasztalható szerteágazóság az, mely leginkább jellemzi ezt a tevékenységet, ezáltal megkülönböztetünk:

- elvi építési engedélyt,
- építési engedélyt,
- bontási engedélyt,

¹⁴ Az Európa-tervvel és az európai uniós csatlakozással kapcsolatos, a belügyi ágazatba tartozó egyes törvények módosításáról szóló 2004. évi XXIII. törvény 18. §-a.

- használatbavételi engedélyt,
- fennmaradási engedélyt, és
- rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyt.

Legyen tehát szó telekalakításról, építkezésről, átalakításról, bővítésről, felújításról, helyreállításról, korszerűsítésről vagy lebontásról, szükség van a hatóság engedélyére.

Az **elvi építési engedély** lényege abban áll, hogy az ügyfél az építési engedély megkérése előtt a beépítési, építészeti, műemléki, régészeti, településképi, természet- és környezetvédelmi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények előzetes tisztázását kérheti az építésügyi hatóságtól. Bár az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető, úgy vélem, egyfajta előszobáját jelenti az építési engedély kézhezvételének, melynek okát egyrészt abban látom, hogy az elvi engedély a közreműködő szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított egy éven belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során köti azokban a kérdésekben, amelyekről rendelkezett, másrészt pedig az elvi engedélyezési eljárás leggyakoribb esete a telek rendeltetésének és beépíthetőségének a tisztázása.

Az engedélyezési eljárás következő szintjét az **építési engedélyezési eljárás** képezi, mely a leghangsúlyosabb részét adja az engedélyezési eljárásoknak. Általánosan kijelenthető, hogy valamennyi jelentős építési munkához építési engedélyre van szükség. Ahhoz, hogy ezt az engedélyt a kérelmező megkaphassa, többszintű feltételrendszernek kell megfelelnie. Egyrészt az építési engedély iránti kérelméhez mellékletként csatolnia kell az építtető építési jogosultságát igazoló okiratot, az építési-műszaki tervdokumentációt, a tervezőként megjelölt szerv, illetőleg személy építészeti-műszaki tervezésre való jogosultságának jogalapját, a tervező nyilatkozatát az érdekelt szakhatóságokkal és közművekkel való egyeztetésről, s az építészeti-műszaki megoldás jogszabályoknak és előírásoknak való megfeleléséről, másrészt a jogszabályok előírják, hogy a tervezett építés feleljen meg az előírt, illetve a külön jogszabályban kötelezővé tett nemzeti szabvány szerinti és a szakhatósági követelményeknek, az általános érvényű táj- és környezetvédelmi szabványoknak. A kérelem elbírálása során a fentebb felsoroltak vizsgálata mellett, az építésügyi hatóság helyszíni szemlét is köteles tartani, melynek eredményeképpen határozattal dönt az engedély magadásáról, vagy a kérelem elutasításáról.

A következő rész a **bontási engedély**ről szól, melynek tevékenységi körét a jogszabály taxatív módon rögzíti. Bontási engedély iránti kérelem elbírálásánál többségében azok a rendelkezések irányadók, melyek az építési engedélyek magadásánál rögzítettek, természetesen értelemszerűen alkalmazva, további követelmény viszont annak megvizsgálása, hogy az építmény nem áll-e védettség alatt.

Az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik -, annak használatbavétele előtt **használatbavételi engedélyt** is kell kérnie. A kérelem elbírálásához szükséges az előírt esetekben az érdekelt szakhatóságok, az érintett infrastruktúrahálózatot működtető közüzemek és a kéményseprő (építésügyi szakértő) nyilatkozata, valamint a kivitelező által készített, a napi munkát rögzítő és a munka helyszínén tartott építési napló részét képező, a felelős műszaki vezetők nyilatkozatai arról, hogy az építmény, építményrész, az elvégzett szakmunka a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervnek megfelel, annak rendeltetésszerű és biztonságos használatára alkalmas. Ezen engedély megadása további feltételekhez köthető, s ha az építmény vagy annak egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munkálatok miatt idegen ingatlan állapotát veszélyezteti, a hatóság kétféleképpen járhat el: vagy megtiltja az építmény használatba vételét, vagy azt építésügyi hatósági kötelezés keretében az előforduló hibák illetőleg hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. Ha ezen engedély iránti kérelmet a hatóság elutasítja, az építményt nem szabad használni.

Az építési munkálatok során megeshet, hogy az építtető eltér az építési engedélytől, melynek következtében az így elvégzett munka a **fennmaradási engedélyezési eljárás** alapját képezi. Fontos kiemelni, hogy ez az eljárás csak abban az esetben indulhat meg, ha az építtető igazolta építési jogosultságát, és ha az elkészült építmény az építési törvényben szabályozott alapvető követelményeknek megfelel, vagy ha ezek a feltételek utólag megvalósíthatóak. Az utólagos megvalósítás alatt értem például, ha a szabálytalanul megépített építmény átalakítással szabályossá tehető, vagy ha az így okozott érdeksérelem jelentéktelen. A fennmaradási engedélyezési eljárás kérelemre és hivatalból egyaránt lefolytatható, ilyenkor a költségviselés szabályaiban mutatkozik eltérés. Tudni kell továbbá erről az engedélytípusról, hogy ez egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételi megmutatkoznak. Ha a fennmaradási engedély nem adható ki, az építésügyi hatóság köteles elrendelni a

szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy, ha a kötelezett a munkálatok elvégzését nem vállalja, az építmény lebontását.

Végül, de nem utolsósorban az építésügyi engedélyezési eljárás sajátos területéről, az **építmény rendeltetésének megváltoztatására irányuló engedély**ről szólnék pár szót. Lényegének körvonalait a korábban kiadott jogerős és végrehajtható építési engedély alapján kivitelezett építmény jövőbeni állapotának átalakítása adja. Ekkor az építmény rendeltetésének megváltoztatása nem jár építési munkával, illetve csak olyan mértékűvel, amely nincs építési engedélyhez kötve. Természetesen ezen engedély kiadását is megelőzi a jogszabályi előírások meglétének vizsgálata.

2. Az építési jog és a szomszédjogi szabályozás közjogi és magánjogi szabályai.

2.1. Közjog és magánjog röviden

A jogszabályokat tekintve megkülönböztetünk közjogi illetve magánjogi szabályokat. Ez az elkülönítés mind elméletben, mind pedig gyakorlatban megfigyelhető.

Polgári bíróság jár el a magánjogot érintő ügyekben. A magánjogi szabályokat csak azokban az esetekben lehet alkalmazni, amely ügyeket tekintve alkalmazható. Ezt szem előtt tartva kijelenthető, hogy tételes a magánjog, „vagyis a fennálló jogból elvont fogalom”.¹⁵

Ami a két jog különválását illeti, az a római jogra vezethető vissza. Viszont újra megpróbálja Kelsen tudományos irányzata a két főrészt egyesíteni, ám ez a magyar jogban nem lehetséges, hisz a tételes jogunk kialakult rendszerével ellenkezik.

2.2. Köz- és magánérdekű életviszonyok

A magánjogot a közjogtól tartalmi ismertetője határolja el. Ulpianus ezt úgy fogalmazta meg, hogy a

- **közjog**: - közérdekű,
- közületi viszonyokat szabályoz,
- **magánjog**: - magánérdekű,
- magán érdekű életviszonyokat szabályoz.

Werbőczy Hármaskönyve is ezt a megfogalmazást említi. Ez az elhatárolás uralkodik a kontinentális jogban napjainkban is. Egyébiránt ez a tartalmi elkülönítés nem kielégítő, hisz ennek megfogalmazása önkényes és elmosódó, továbbá, ami a társadalmi élet fejlődését illeti, az időnként és helyenként változik.

„Végső sorban a magánérdekek védelme is közérdekben van berendezve, és viszont nagyon sok közjogi szabály alkalmazása szolgál egyúttal magánérdeknek is.”¹⁶

Az alaki megkülönböztetés tehát jobb, hisz a szabály szerkezete adja a köz- vagy magánjog jellegét.

¹⁵ Szladits Károly: A magyar magánjog- Általános rész- Személyi jog □ Grill Károly Könyvkiadóvállalat □ Bp. □ 11. oldal

¹⁶ Szladits Károly: A magyar magánjog- Általános rész- Személyi jog □ Grill Károly Könyvkiadóvállalat □ Bp. □ 12. oldal

2.3. Magánjogi jogszabály meghatározása

A magánjog logikai menete:

A parancsoló jogszabály kötelezettséget szab valakire. Ez kétféle lehet:

- beállhat másnak az akaratára – tisztán **parancsoló – imperatív** – jogszabály,
- annak az akaratára áll be, akinek a parancs érvényesítése érdekében áll – **jogosító –attributív** jogszabály.

Ez a jogszabály alanyi jogot biztosít arra, hogy az ebben foglalt érdekvédelmet tetszés szerint lehessen igénybe venni.

Míg minden magánjogi szabály jogosító, addig nem minden jogosító szabály magánjogi. Ugyanis a szabályozás vagy az állam szerveihez, vagy pedig magánemberekhez, illetve azokhoz az emberi szervezetekhez szól, amelyek nem gyakorolnak közhatalmat.

Közjogi szabályozás az, amely az állam valamely szervét kötelezi, még akkor is, ha magánszemélyre terjed is ki. Ebben az esetben jogosító közjogi szabályról beszélünk. Ezt alanyi közjognak nevezzük. Pl.: közjogi választási jog, keresetjog.

Azon jogszabályok, amelyek magánosokhoz szólnak, lehetnek közjogi és magánjogi szabályok is.

Közjogi: ha a magánszemélyeknek az állam felé vannak kötelezettségei. Pl.: adókötelezettség.

Magánjogi: magánost érintő szabályozás a jogosított magánostól függ.

Magánjogi minden olyan jogszabály, amely egy magánost egy másik magános érdekében kötelezettség terhel. Ez a formális elhatárolás megfelel a hatalmi elméletnek. Ezt a német irodalom nevezi így. Eszerint **közjogi**, amelyben *fölé- és alárendeltség* van, míg **magánjogról** beszélünk akkor, ha *mellérendeltségi* viszony áll fenn. Azonban ezzel szemben előfordul, hogy míg a magánjogban alárendeltségi viszony (szülő-gyerek, gyám-gyámolt), addig a közjogban mellérendeltségi viszony (hatósági szervezetben) alakul ki. Még az is előfordul, hogy hiába 2 magános között alakul ki jogi kapcsolat mégis közjoginak minősül. Ez úgy fordulhat elő, hogy az egyik magános akaratára való tekintet nélkül „hivatalból” megy végbe. Tancsányi Móríc ezeket „másodlagos” közigazgatási viszonyoknak nevezte.

2.4. Magánjogias és a nem magánjogias korlátozások

A Magyar Alkotmány 8. §. (1) bekezdése értelmében a Magyar Köztársaság *elismeri az ember sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogát*, ezek tiszteletben tartása és **védelme az állam első rendű kötelessége.**

Míg a 8. §. (2) bekezdése szerint az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg, az alapvető jog tartalmát azonban nem korlátozhatja.

Az Alkotmánybíróság több ítéletében kifejtette, hogy a tulajdonjogot alapvető jognak tekinti, ezért lényeges tartalma törvénnyel sem korlátozható.

A **tulajdonjog** abszolút szerkezetű jogviszony, melyet Grosschmid Béni „**sűritett kötelmű**”-ként említ.

Harmathy professzor szerint „a globalizáció és a túlnépesedés folytán az ingatlanok tulajdonjoga egyre nagyobb mértékben különböző korlátozásoknak van, és egyre inkább lesz is alávetve”¹⁷ a régi tanításokkal szemben, amelyek azt mondták, hogy a tulajdonosnak – mindenkivel szemben a tulajdonjog tárgya felett – korlátlan hatalma érvényesül. A tulajdonjog tehát „mindig a legteljesebb jogi uralom a tárgyat képező dolog fölött.”¹⁸

Ez azok között a korlátok között érvényesül, amelyek:

- vagy az alkotmányos törvények,
- vagy az egyéni akarat a tulajdonjog érvényesülésének határait kijelöli.

Tehát kijelenthetjük, hogy vannak olyan esetek, mikor a tulajdonos gátolva van abban, hogy a tulajdonjogából származó jogosultságokat érvényre jutassa, ezért ez a megszokott teljes tartalma szerint nem gyakorolható.

A tulajdonos jogosultságait korlátozhatja:

- törvények,
- szabad akarat,
- ingatlan sajátos körülményei:
 - elhelyezkedése,
 - fekvése,

¹⁷ Bagi István: Ingatlanjog □ Szent István Társulat □ Bp. 2005 □ 64. oldal

¹⁸ Bagi István: Ingatlanjog □ Szent István Társulat □ Bp. 2005 □ 65. oldal

- természetben és a
- gazdaságban betöltött szerepe.

Tehát beszélhetünk az ingatlanokra vonatkozó magánjogias és nem magánjogias – közjogias – korlátozásokról.

A Ptk. 171. §. azt mondja ki, hogy *ingatlanra közérdekből szolgálat vagy más használati jog alapítható*. Csak azok a szervek alapíthatnak, amelyek a külön jogszabályban fel vannak jogosítva. Használati jog alapításáért kártalanítás jár.

A Ptk. a módosított Alkotmány alapján is megadja a tulajdonjog korlátozásának lehetőségét.

Magánjogias korlátozások

- hatalmasságok,
- telki szolgalmak,
- személyes szolgalmak,
- elidegenítési és terhelési tilalom,
- szomszédjogok, ablakjog, szükségbeli út.

Nem magánjogias korlátozások

- közgazdasági okokból elrendelt korlátozások:
 - a.) erdőgazdasági korlátozás,
 - b.) halászati korlátozás,
 - c.) vadászati korlátozás,
 - d.) tulajdonosi kényszerközösségek.
- környezetvédelmi korlátozások,
- természetvédelmi korlátozások,
- birtokpolitikai korlátozások,
- vízügyi korlátozások,
- bányászati korlátozások,
- kisajátítás.

3. A szomszédjogok és korlátozások – Ptk-ban illetve az ingatlan-nyilvántartásban

3.1. A szomszédjogok általános szabályai

Az 1959. évi IV. tv. 100 §. kimondja, hogy a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédjait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Ez a szomszédjogok általános szabálya. A Polgári Törvénykönyv (Ptk) emellett az általános szabály mellett több különös rendelkezéssel is szabályozza a szomszédok jogviszonyait. Vannak ezek közt a szabályok között, amelyek nem kapcsolódnak a témához, de mivel ezek is szomszédjogi korlátok néhány szót ejtek róluk.

3.2. Ingatlan-nyilvántartás

Tárgya: maga az ingatlan, az **önálló ingatlan**. A föld felszínének az a része, illetve az az építmény, melynek birtoklása önállóan is lehetséges.

Lehet továbbá:

- használni,
- azzal rendelkezni – önállóan is forgalomképes,
- tárgya tulajdonjognak,
- saját helyrajzi számmal jelölni.

Önálló ingatlanok **fajtái:**

- földrészlet,
- más önálló ingatlan.

Ingatlan-nyilvántartás tartalma:

- ingatlanok adatai,
- bejegyezhető jogok,
- feljegyezhető tények.

3.2.1. Telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás.

A települések jellegétől függően város- vagy községrendezési tervek alapján végzik a fejlesztéseket. Ezek a tervek tartalmazzák azokat a betartandó szabályokat, amelyek követendőek beruházások, illetve építkezések során.

Két részből áll:

- általános rendezési terv, a fejlesztés nagyvonalú programját adja.
- részletes rendezési terv, a program egyes területeinek a részletes megvalósítása.

A helyi önkormányzat illetékes szerve előírja, hogy:

- mely területeket kell változatlanul megőrizni,
- hol nem lehet építkezni,
- telket megosztani és összevonni.

„A helyi önkormányzati szervek ilyen jellegű előírásait telekalakítási/építési tilalom címen jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba.”¹⁹

3.3. Nem építési joggal összefüggő szomszédjogok:

1. **Ágakra és az átnyúló gyökerekre** a fa tulajdonosa jogosult. Az 1959. évi IV. tv. **101 § (2) bek.**, kimondja, hogy a tulajdonos a földjére áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket megtarthatja, ha azokat a fa tulajdonosa fel nem szedi; az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására nem jogosult, kivéve, ha azok a föld rendes használatában gátolják, és a fa tulajdonosa azokat felhívás ellenére sem távolítja el.
Tehát, ha az ágak illetve gyökerek zavarják a szomszédot, akkor köteles elegendő időt biztosítani a zavaró körülmények megszüntetésére. Viszont ha közterületre hullik a gyümölcs, azt bárki felszedheti.
2. **Tilosban talált állatot** a föld használója mindaddig visszatarthatja, míg az általa okozott kárt a tulajdonosa meg nem téríti. **(1959. évi IV. tv. 105 §.)** Aki találta az

¹⁹dr. Fenyő György – dr. Vincze László: A magyar ingatlan-nyilvántartás □ Székesfehérvár 1993. □ 83. oldal

állatot, köteles ellátni, gondozni. Ezt a költséget viszont az állat tulajdonosának meg kell térítenie. Ha nem veszi át, vagy nem téríti meg a kárt megfelelő határidőn belül, akkor a szomszéd rendelkezik a továbbiakban az állattal. Eladhatja, illetve fel is használhatja.

3. **Föld határvonalán álló fa vagy bokor és annak gyümölcse** egyenlő arányban a szomszédokat illeti. A fenntartással járó költségeket a szomszédok ugyanannyi arányban viselik.

104. § (1) A föld határvonalán álló fa vagy bokor és annak gyümölcse egyenlő arányban a szomszédokat illeti. A fenntartással járó költségeket a szomszédok ugyanilyen arányban viselik.

(2) Ha a határvonalon álló fa vagy bokor valamelyik föld rendeltetésszerű használatát gátolja, e föld tulajdonosa követelheti, hogy azt közös költségen távolítsák el.

3.4. Építési joggal összefüggő szomszédjogok

1. **A földtámasz joga: 101. § (1)** A tulajdonos nem foszthatja meg a szomszédos épületet a szükséges földtámasztól anélkül, hogy más megfelelő rögzítésről ne gondoskodnék.
2. **Belépés joga: 102. § (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.
3. **Kerítés joga: 103. § (1)** Ha a földeket kerítés (sövény) vagy mezsgye választja el egymástól, ennek használatára a szomszédok közösen jogosultak.

(2) A fenntartással járó költségek a szomszédokat olyan arányban terhelik, amilyen arányban őket a jogszabály a kerítés létesítésére kötelezi. Ha jogszabály erről nem rendelkezik, a költségek őket a határolt földhosszúság arányában terhelik.
4. **Építkezés joga: 102. § (2)** A tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, amennyiben ez a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.

Beépítés: 136. § (1) Ha valaki idegen anyaggal saját földjére vagy a használatában álló földre épít, beépítéssel megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni.

Ráépítés: Ráépítésről akkor beszélünk, ha valaki a más földjén építkezik. Teljes egészében idegen földön létesül. Ha valaki jogosultság nélkül idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, gazdagodását a ráépítőnek meg kell fizetni. A földtulajdonosnak azonban nem feltétlenül érdeke az épület tulajdonjogának megszerzése, ezért kérheti a bíróságtól, hogy az a ráépítőt kötelezze a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének megvásárlására.

Ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének az értékét lényegesen meghaladja, a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének a tulajdonjogát. A törvény azonban választási jogot biztosít a földtulajdonosnak, akinek kérelmére a bíróság azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. Ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

Ha a ráépítő a földön tulajdonjogot vagy használati jogot szerez, azt nem ingyen szerzi. Ha a földön (annak egy részén) tulajdonjogot szerzett, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonos részére megtéríteni, részleges tulajdonszerzés esetén köteles továbbá a maradék részben okozott értékcsökkenést is megtéríteni. Ha pedig a ráépítő a földön használati jogot szerzett, köteles ezért ellenértéket (ún. földhasználati díjat) fizetni

Túlépítés: ha a tulajdonos a földjének határain túl építkezik. **Jóhiszemű**, ha nem tudta, **rosszhiszemű**, ha tudta, vagy az elvárható gondosság mellett tudhatta volna, hogy földjének határán **túl** építkezik.

Jóhiszemű túlépítés:

A szomszéd követelheti, hogy a túlépítő

- a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon természetben vagy pénzben kártalanítást
- a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható

- az egész földet vásárolja meg - ez csak akkor követelhető, ha
 - a föld fennmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik
 - a földdel kapcsolatos valamely jog vagy foglalkozás gyakorlata, a túlépítés következtében lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik

Rosshiszemű túlépítés:

A jóhiszemű túlépítés esetén követelhető mértéken túl a szomszéd követelheti

- a saját földjét és az épületet a gazdagodás megtérítése ellenében bocsássa tulajdonába, vagy
- az épületet bontsa le és a lebontás illetve az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik - de megilleti a beépített anyag elvitelének joga

A választás joga a sértetté, de a bírótól eltérhet, nem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

3.5. További szomszédjogi korlátok

1. Szükségbeli út

Ezt a szabályozást már az 1928. évi Magánjogi Törvénykönyv (Mjt) is tartalmazta. A Ptk. 167.§ azt mondja, hogy: ha valamely föld **nincs** összekötve megfelelő **közúttal**, a **szomszédok kötelesek túrni, hogy a jogosult földjeiken átjárjon**.

Míg eljutottunk ide, ehhez a szabályozáshoz, volt több törvénycikk is, mely ezzel foglalkozott. Pl.: 1894. évi XII. törvénycikk 36.§ vagy az 1935. évi IV. törvénycikk – erdőtörvény.

Az 1928. évi magánjogi törvényjavaslat a szomszédjogok között szabályozta a szükségbeli utat, míg a Ptk. a szolgalmi jogok között. Ez egy használati jog volt, melyért kártalanítást kellett fizetni, előre és készpénzben. Ennek az útnak az irányát és elhelyezkedését úgy kellett kialakítani, hogy a terhelt ingatlan tulajdonosa minimális korlátozást szenvedjen a birtoklásban.

Nyerészkedési és gazdagodási célból próbálták előterjeszteni igényüket azok is, akiknek eleve nem volt kijáratuk arra a földre. Ezt a korábbi szabályok a rosszhiszeműség miatt korlátozták. Kérdéses az, hogy ez az intézmény a Ptk.-ban miért a szolgalmak között szerepel, hisz sem visszterhességről sem pedig

kártalanításról nem rendelkezik. A *szükségbeli út a tulajdont korlátozza*. Lehet szükséges, közérdekű vagy akár az arányosság megállapítására is van lehetőség, de az alkotmányban foglaltak alapján a kártalanítás nem mellőzhető.

2. Ablakjog

Bár a magyar jogi szabályozás a magánjog területén külön nem rendelkezik erről az intézményről, ellenben **óriási irodalma van a néprajzban**. A *Néprajzi Lexikon* úgy határozza meg az ablakjogot, hogy „**én kilássak, más pedig ne lásson be.**”²⁰

A falusi építkezések során illetve a közösségekben kialakult az a szokás, hogy „a szomszéd telkére nyíló ablakméret egyrészt gyakorlatilag egy szellőzőnyílásnál nem lehetett nagyobb, és olyan magasságban kellett elhelyezni, hogy az ablakon keresztül még álló helyzetben se lehessen átlátni a szomszéd portájára.”²¹

E szabályozás a szomszéd ingatlan tulajdonosára is róttak kötelezettségeket. Nem akadályozhatta sem a fény, sem pedig a levegő bejutását az ablakon valamilyen tárggyal vagy odaültetett fával.

Bár ez a szabályozás a kisebb közösségekben illetve falun volt jellemző, egyre jobban elterjedt a városokban is. Ennek két oka volt, az urbanizáció növekedése illetve, hogy a földterületeket egyre sűrűbben építették be. Több esetben előfordult, hogy azért romlott a szépen kialakított kertes ingatlanok értéke, mert emeletes házakat terveztek és építettek melléjük. Ha az, aki régebben építkezett nem tudta ezt megakadályozni, akkor kártérítési igényét benyújthatta. A már említett értékcsökkenés mellett, életminőségének romlása, továbbá udvarának és házának intimitása sérült.

3. Kilátási jog

Az első olyan ítélet az 1970-es évek elején született, melyben a kilátási jog megsértése miatt ítélték kártérítést. Ezt az ítéletet a Legfelsőbb Bíróság hozta. Ennek az ügynek az volt a tényállása, hogy a régebben megépített ház panorámás telken épült. Az új ingatlan megépítésével megszűnt az eddig fennálló közpanoráma.

A károsultnak akkor kellett tiltakozni, amikor még a terveket nagy károsodás nélkül meg lehetett változtatni. Pl.: az épület magasságának csökkentése vagy a telek más részén elhelyezése.

²⁰ Bagi István: Ingatlanjog □ Bp. 2005 □ 82. oldal

²¹ Bagi István: Ingatlanjog □ Bp. 2005 □ 82. oldal

Mivel ezek a perek elszaporodtak, ezért megváltozott a Legfelsőbb Bíróság gyakorlata, és kimondták, hogy aki építkezik, annak számolnia kell az urbanizációval és a városrészek sűrűbb beépítésével. Kártérítés már csak akkor járt, ha az elépítés szükségtelen és aránytalan, illetve akkor, ha az épület a benapozástól megfosztott lett.

4. Telki szolgalmom

A telki szolgalmom alapján valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgalmommal terhelt ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. Az ingatlanokhoz kapcsolódik, nem a tulajdonosokhoz, az uralkodó, illetve a szolgáló telek mindenkori birtokosai lesznek a jogosultak és a kötelezettek.

A telki szolgalmat átjárás, vízellátás és vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy a jogosult számára előnyös más hasonló célra lehet alapítani.

Telki szolgalmom létrejöhet:

1) Szerződés

Az ingatlanra telki szolgalmat szerződéssel csak a tulajdonos létesíthet. Ugyancsak a tulajdonos jogosult a szerződés módosítására, vagy a szolgalmomról lemondó nyilatkozat megtételére is. A ellenszolgáltatást csak az alapításért lehet kérni, a gyakorlása mindig ingyenes.

A szerződés mellett az **ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges**. A telki szolgalmi jog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.

Egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. A bejegyzésben meg kell jelölni a szolgalmi jog tárgyát (átjárási, vízmerítési, vízvezetési, pinceszolgalmom stb.). Annál az ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog gyakorlása megilleti (uralkodó telek), a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra az

ingatlanra, amelyre a telki szolgalmi jog gyakorlása vonatkozik (szolgáló telek). A tulajdoni lap III. részén utalni kell az uralkodó telekre, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgalmi jog gyakorlása megilleti .

2) Törvényi rendelkezés

Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tűrni, hogy a jogosult földjeiken átjárjon. A felek közötti vita alapján a bíróság állapíthatja meg (szükségbeli út szolgalmat).

3) Hatósági rendelkezés (az ún. közérdekű szolgalmat)

4) Elbirtoklás

Elbirtoklással megszerzi a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tíz éven át nem tiltakozott.

A telki szolgalmat önállóan forgalom tárgya nem lehet, a telki szolgalmat **forgalomképtelen**. A telki szolgalmi jogot önállóan átruházni nem lehet.

Ha a telki szolgalmat gyakorlása valamely berendezés vagy felszerelés használatával jár, a fenntartás költségei a szolgalmat jogosultját és kötelezettjét olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.

A bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges. A szolgalmat **megszűnik**, ha a jogosult azt tíz éven át nem gyakorolta - bár ez módjában állt -, vagy eltúrta, hogy gyakorlásában akadályozzák.

4. A szomszédjogi korlátok és az építési jogosultságok érvényesülése a gyakorlatban, bírósági gyakorlatból vett jogesetek segítségével (BH-k).

4.1. A korlátozási kártalanítás – avagy a magyar jogalkotás állatorvosi lova.

1. A cím alatt a tulajdonjog építésügyi vonatkozású korlátozása miatti kártalanítást értjük. Tulajdonjog alatt pedig a dolgok feletti kizárólagos uralmat, és az azt biztosító védelemben részesítő komplex dologi jogot. Ez részjogosítványokból áll össze:

- birtoklás joga,
- használat joga,
- rendelkezés joga.

A tulajdonjog korlátozva van, ha a jog alanya az előbb említett részjogosítványok valamelyikével nem tud élni, nem tudja gyakorolni, mert akadályoztatva van. A francia polgári forradalom óta a tulajdonhoz való jog az ember elévülhetetlen joga. Ez a jog a törvény által védelemben részesül, szabadon gyakorolható és nem korlátozható senki által. A mindennapi életviszonyokban többnyire közérdekből, gazdasági szükségletből, a gazdaság fejlődésével összefüggésben – gyakran sor kerül a tulajdonjog korlátozására. Ez a korlátozás lehet önkéntes vagy kényszerű. Az akadályoztatás meglehetősen széles spektrumú:

- önkorlátozó akarat – elhatározás (átjárási szolgalmat engedése),
- jogszabályi rendelkezés,
- hatósági aktus,
- fizikai erőhatalom (birtoklástól való megfosztás).

2. Tervszerű, körütekintő közösségi munkával lehetséges a történelmileg kialakult településeink fenntartása, értékeinek megőrzése, üzemeltetése és fejlesztése. Ennek a munkának a központjába a közérdeknek megfelelő terület-felhasználást helyezi az Építési Törvény. Az ÉT. 17. §-a meghatározza azokat a jogi eszközöket, melynek többsége érinti a tulajdonjog gyakorlását a településrendezési feladatok megvalósításának érdekében. A 9 pontba szedett jogi eszközök közül kettő a településrendezési feladatok megvalósítását csak áttételesen szolgálja. Ez a két pont az útépitési, közművesítés hozzájárulás és a kártalanításra vonatkozó szabályozás. Négy jogi eszköz a rendelkezési jogot, három pedig a használat jogát érinti. Míg előbbihez a telekalakítás, az elővásárlási jog, a kisajátítás és helyi közút céljára történő lejegyzés tartozik, addig utóbbihoz az építésjogi

követelmények, a tilalmak és a településrendezési kötelezések. Az építésjogi követelmények egy része és a településrendezési kötelezések pozitív magatartásra, tevéssé tartalmaz előírásokat, a többi a használati jog gyakorlásától való tartózkodásra kötelezik a tulajdonost. A rendelkezési jogot érintő két másik jogi eszköz alkalmazása esetén járó kártalanítás nem a rendelkezési jog korlátozásáért jár.

3. Az Ét. kártalanítási szabályok körében is meghatároz olyan tényállásokat, amelyeknek megvalósulása hasonló hatással, következménnyel jár, mint a tilalmak elrendelése esetén. A tulajdonos korlátozva van jogainak gyakorlásában, a telkét nem oszthatja fel, nem egyesítheti, telkének határát nem rendezheti, építési szándékát nem valósíthatja meg, ugyanúgy nem kap építési vagy telekalakítási engedélyt, mint az ilyen tilalmak esetén.

4. A sérelmes helyzet orvoslására a tulajdonos számára megoldás nem volt, mert az építésügyről szóló 1964. évi III. tv. 13. §. (3) bekezdése kimondta: telekalakítási, illetve építési tilalom elrendelése miatt kártalanítás nem jár.

Az 1990. évi XXII. tv. 42. §-a elrendelte, hogyha a telekalakítási az építési tilalommal terhelt, vagy más okból érintett ingatlanok kisajátítását az erről szóló határozatot követően nem kezdik meg, a tulajdonosok részére korlátozási kártalanítást kell fizetni. A kártalanítás mértéke az ingatlanok forgalmi értékének 20 %-a.

Az 1991. évi XX. tv. 77. §-a azt mondta ki, hogy a telekalakítási és építési tilalmat haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok, vagy körülmények már nem állnak fenn. Ha a telekalakítási illetőleg építési tilalommal terhelt ingatlant nem sajátítják ki, vagy a tulajdonos nem kap csereingatlant, vagy a tilalmat időközben nem szüntetik meg 3 év eltelte után a tulajdonos kérelmére, részére évenként korlátozási kártalanítást kell fizetni.

Az Ét. hatályba lépésétől 2001. március 1. napjáig a tulajdonost illetve a haszonélvezőt a korlátozási kártalanítás akkor illette meg, ha valamely településrendezési intézkedés következtében az ingatlan korábbi rendeltetését, használati módját meg kellett változtatni, s abból az említetteknek káruk származott.

5. Az Ét. 20. – 21. §-a meghatározza a tilalmak közül az építési tilalom a használat jogát, a telekalakítási tilalom a rendelkezés jogát, a változási tilalom pedig mindkettőt korlátozza. A tulajdonosnak mindegyik hátrányos, sérelmes helyzetet teremt.

Automatikusan megszűnik három év eltelte után a változási tilalom, viszont a másik két tilalom korlátlan ideig fennmaradhat. Ennek oka, hogy a törvény vonatkozó szabálya csak két szerkezeti elemet tartalmaz, a feltételt és diszpozíciót, a harmadik elem a jogkövetkezmény hiányzik.

Az É.t. 30. §. (4) bekezdése foglalja magába a tulajdonos számára sérelmes helyzet megszüntetése érdekében a vételi, illetőleg kisajátítási kötelezettséget. E kötelezettség keletkezésének feltétele, hogy az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, olyan később megvalósítandó, jogszabályban megállapított, közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza. E feltételek teljesülése esetén a tulajdonos követelheti az ingatlan megvételét.

Az É.t. 30. §. (1) bekezdése kártalanítási kötelezettséget ír elő arra az esetre, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv másképp állapítja meg vagy korlátozza, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik.

A kártalanítás megállapításának egyik feltétele, hogy a tulajdonosnak kára keletkezzen. A Ptk. kár alatt a károsult vagyonában beállt értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt érti. Tisztázatlan az a kérdés, hogy a jogalkotó az általa szabályozott károkozó magatartás megvalósulása esetén csak a tényleges kárt vagy az elmaradt vagyoni előnyt is meg kell-e téríteni. A (2) bekezdés kárként az ingatlan korábbi rendeltetése szerint megállapítható érték és a rendeltetésmódosítás eredményeként előállt új forgalmi érték közötti különbözetet érti. További kérdésként merül fel, hogy a korlátozás miatti értékcsökkenést vagy a használat korlátozása miatti vagyoni hátrányt is kárnak tekintjük, vagy esetleg mindkettőt. A káreredménynek az elkövetési magatartással okozati összefüggésben kell lennie. A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya.

4.2. Jogesetek

Kerítés és a telekhatár vita:

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

Az ítélkezési gyakorlat kiterjesztette e § szabályát azokra az esetekre is, amikor a dolgot nem tulajdonjog, hanem egyéb jogcímen használja valaki.

A szomszédjogi szabályok megsértése miatt az alábbi eljárások indíthatók:

1. birtokvédelem (Ptk. 188-192. §)
2. a szomszédjogi szabályokra alapított eljárás.
3. A károsodás veszélye esetén kérhető a bíróságtól a veszélyeztető magatartástól való eltiltás, illetve a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtétele [Ptk. 341. § (1)].

A következő 4 jogesetet a Debreceni Városi Bíróságon lezáródott ügyekből választottam.

1. jogeset

2007. október 15-én a jegyzőhöz beérkező panaszlevélben a panaszos a következőket írta le:

a) a szomszéd telken a telekhatárhoz 1 m-re 10 db 10 éves fa van. Ebből 1. közel van a lakóházhoz és károsítja a tetőt, 2.-nak átnyúlnak az ágai és áthull a levél, a 3. a melléképületben okoz kárt.

Megoldás a fák kivágása illetve legallyazása lenne.

b) a beton talapzatú betonoszlopok megdőltek, mert a szomszéd elhúzta a földet mellőle és nincs, ami támasztékot biztosítson. 1997-98-ban épült.

A bepanaszolt szomszéd válaszlevelében a következőket írta:

A szomszéd a telekhatárt és a kerítést nem a megfelelő helyre rakta, a telkükből 4 méteres sávot vett el, így nem jogos az, hogy az érintett a 3 fa kivágását kéri.

E szerint a szomszéd szerint ők károsodtak. A gallyazást vállalja, ha a telekhatár rendeződik. A kerítés dőlésének oka pedig a két telek 20 cm-es szintkülönbsége. Kéri a szomszédot, hogy 2 héten belül állítsa helyre a kerítést.

Csatolva volt egy megállapodás, mely 1960. 08. 09-én keletkezett, miszerint az előző tulajdonos saját akaratából 2 négyszögöl területet átadott a panaszosnak. Nem kért ellenszolgáltatást.

2007. október 29.

A jegyző átteszi a kérelmet a Debreceni Városi Bírósághoz.

Indokolás: helyszíni szemlén megállapították a 20-30 cm-es szintkülönbséget és ez az oka a kerítés megdőlésének. De a birtokvitát nem tudta megállapítani és kéri a telekhatár rendezését. Míg nem tisztázódik, addig a fák maradnak. Telekhatár vitatott, ezért a birtokláshoz való jogosultság is vitás. A közigazgatási hatóság csak a birtoklás kérdésében rendelkezik hatáskörrel, a birtokláshoz való jog esetében a bíróság dönt. Az illetékes bírósághoz átteszi a keletkezett iratokkal az ügyet.

2007. november 16.

A bíróság felhívta a felperes figyelmét, hogy pótolja a keresetlevél hiányosságait.

2007. december 14.

A bíróság végzéssel elutasítja a keresetet idézés nélkül.

Indokolás:

- a felperes hiányosan fizette meg az eljárási illetéket,
- nem terjesztett elő a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet,
- nem nyilatkozott volt-e közvetítői eljárás folyamatban.

A kézbesített végzésben felhívta a bíróság a felperes figyelmét a hiányosságok pótlására, különben elutasítják a keresetet. Nem pótolták a megadott határidőre sem.

2.jogeset

2004. november 29.

A képviselő-testület felhívta a lakos figyelmét, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő útra telepített kerítést 2005. 03. 31-ig bontsa le, és oda építse ahova a szakértő kimérte. Ha nem teszi, akkor az önkormányzat bírósághoz fordul, illetve az útról eltulajdonított akácfa értékét 97.696.- Ft. (a jegybanki kamatokkal) fizesse meg. Továbbá a kimérés és a vázrajz készítés költségeit is térítse meg az önkormányzatnak, ami 90.000.- Ft.

2006. december 08.

Az önkormányzat meghatalmazott egy ügyvédi irodát, hogy ügyében járjon el.

2007. március 08.

Az ügyvéd keresete a bírósághoz, melyben közli a tényállást és a jogalapot. Ptk. 192. §. (2).

Illetve kérte a bíróságot, hogy kötelezze az alperest a kerítés lebontására, birtokzavarás megszüntetésére, perköltségek megfizetésére. Nem volt közvetítői eljárás folyamatban.

2007. április 18.

Az alperes meghatalmaz egy ügyvédet, hogy képviselje.

2007. április 19.

A bíróság jegyzőkönyvéből: az alperes részben elismeri a birtokháborítást és hajlandó megszüntetni. Azért részben, mert a birtoksértés csak a kerítés egyes szakaszain valósul meg, nem pedig a teljes hosszán. Elutasítja viszont a perköltségre vonatkozó keresetet.

A felperes nem fogadja el, mert csak arra a részre vonatkozott a kereset, amely a felperes területén van.

Az alperes mondta, mivel akkor képviselő volt és kérte mutassák meg a kitűzési pontokat az áthelyezéshez, de szerintem ez nem történt meg.

A felperes ezt nem így gondolta, hisz szerintem egyszer sem kereste meg őket.

Tudomás van róla, hogy az alperes maga is kimérette, így tudnia kellett a pontok helyéről. Ezt követően a két fél képviselője közösen kéri az eljárás szüneteltetését. Végzéssel megállapítja a szüneteltetést.

2007. október 17.

Kérelem a felperestől, mert az első tárgyaláson kért szüneteltetés után csak részben szüntette meg az alperes a jogsértést. Ezért a per folytatását kéri.

2007. november 13.

A tárgyalás jegyzőkönyvéből: a felperes továbbra is fenntartja a követelését, de az alperes nem ért egyet. Tanút hallgatnak meg, aki a felperes igazát igazolja.

Ítélet: az alperest kötelezik arra, hogy a kijelölt helyre helyezze a kerítést, fizesse meg a perköltséget és az eljárási illetéket.

Indokolás: az alperes elismerte, hogy ismeretes volt előtte a tény, hogy a kerítés nem a telekhatáron van, illetve tudta a képviselő-testület határozatát. Az alperes a perre okot adott.

Az ítélet 2008. január 28-án jogerőre emelkedett.

3.jogeset

2007. október 19.

Kereset a Debreceni Városi Bírósághoz. A felperes a keresetben közli, hogy a kérelmét a polgármesteri hivatal elutasította, mert egy éven túl csak a DVB állapíthatja meg a birtokháborítást. A kérelem arra irányult, hogy egyenesítsék ki a kerítés oszlopait és a lyukakat javítsák ki, illetve az áthajló ágakat és növényzetet irtsák. Mellékelte a cd-t, amin látható a sérelmezett tény. Kérte az illeték-feljegyzési jogot és költségmentességet.

2007. november 4.

A bíróság végzéssel a felperesnek illeték-feljegyzési jogot ad.

2007. december 14.

A bíróság kérésére az illetékes jegyző megküldi a nála indult birtokvédelmi ügy összes iratának eredeti példányát.

2008. január 08.

Jegyző közli, hogy a helyi építési szabályzat nem tartalmaz szabályozást az ügyet érintő dolgokban, ezért az OTÉK az irányadó.

2008. január 15.

DVB jegyzőkönyvéből:

A felperes keresetét fenntartja és közli, hogy többször volt a jegyzőnél, aki más tájékoztatást adott, mint amit a bíróságnak küldött. A kerítést illetően elállt a pertől, de a növényzetet illetően fenntartja.

Az alperes a kereset elutasítását és az ügyvédi költség megtérítését kéri. Szerintük nem nyúlik át ág.

A felperes tudná bizonyítani tanúkkal a jogsértést, de a bíróság közli, hogy 2007. október 12-től megtehetette volna. Mivel nincs már lomb, ezért nem lehet bizonyítani sem tanúkkal,

sem helyszíni szemlével, sem szakértővel. A felperes eláll a keresettől költségkímélés és a téli idő racionalitása miatt..

Az alperes megszüntette a jogsértést, levágta az ágakat és borostyánnal futtatta be a kerítést. Tudomásul veszik az elállást és kérik az ügyvédi díj megítélését.

Végzés: a bíróság a pert megszünteti és a felperest kötelezi az illeték és ügyvédi díj megfizetésére.

Indokolás: a felperes az említett birtokháborítási keresettől elállt és ehhez az alperes hozzájárult. Tudomásul vették a per megszüntető végzést és lemondanak a fellebbezési jogukról.

4.jogeset

2005. december 13.

A DVB-hez kereset: a lakóház és az állam tulajdonában levő ingatlan határán álló drótkerítést tömör, 2 méter magas betonkerítésre cserélték. A felperes dróthálós megoldást javasolt, de csak a telekhatár egy részén történt meg és ez sem a felperes ingatlanát határoló részen. Levélben közölték a problémát, de nem lett fogantatja. Ez a betonkerítés az ingatlan használatát szükségtelenül és az életminőséget befolyásoló módon zavarja. A kerítés korlátozza a kilátást, a szabad légmozgást és a napfényt is elveszi, a falak nedvesednek, penészednek.

Az alperes vagyonvédelmi okra hivatkozva csináltatott ilyen kerítést.

Viszont ez a kerítés idegen a város lakókörnyezet jellegétől.

Bírói gyakorlat szerint a szomszéd ingatlan beárnyékolása és a kilátásvonás szükségtelen zavarásnak minősül.

Felperes kéri, hogy állítsák vissza az eredeti állapotot, a felmerülő költségeket és az ügyvéd díját, az alperes fizesse meg.

Csatolva: 2005. november 22.

Felperes levele alperesnek, melyben leírja a tényeket és felszólítja a jogsértés megszüntetésére és az eredeti állapotok visszaállítására.

2005. november 29.

Az alperes levelében közli, hogy nem hajlandó a kerítést lebontani.

2006. január 25.

A bíróság jegyzőkönyvéből: a felperes fenntartja a keresetét, az alperes a teljes elutasítást kéri és helyszíni szemlét.

Tanúkat hallgatnak meg.

Végzés: tárgyalás elhalasztva új időpontra és helyre - a vitás ingatlanra.

2006. február 27.

A vitás ingatlanon helyszíni szemle és a tanúk meghallgatása.

Végzés: tárgyalás elhalasztása, szóban idézés történt.

2006. március 01.

Alperes kérelme a DVB-hez, hogy idézze be a tanúját.

2006. március 26.

A bíróság jegyzőkönyvéből: a felperes fenntartja keresetét, fényképekkel bizonyítják igazukat.

Végzés: a tárgyalást új időpontra halasztják.

2006. március 27.

DVB ítélete: az alperest kötelezik a kerítés lebontására és fémhálós elemekre cserélésére 30 napon belül, továbbá a perköltség illetve az illeték megfizetésére.

Indokolás: fényképek, tanúvallomások, illetve a helyszíni szemle alapján nyilvánvaló, hogy a megépített kerítés sérti a szomszédjogi szabályokat.

2006. március 28.

Az ítélet kihirdetése.

2006. április 04.

Alperes keresetben kéri a Megyei Bíróságot, hogy az ítéletet változtassa meg, és a felperest marasztalja el a perrel felmerülő költségekben, illetve a keresetet utasítsa el.

Indokolás: szakértői bizonyításra nem került sor, csak fényképek, tanúvallomás és helyszíni szemle alapján döntöttek.

2006. szeptember 01.

Fellebbezési ellenkérelem a felperestől, hogy hagyják helyben az elsőfokú ítéletet.

2006. szeptember 05.

Másodfokú ítélet: az MB az elsőfokú ítéletet helybenhagyja és a fellebbezést elutasítja.

Az alperesnek meg kell téríteni a fellebbezési eljárás költségét. Nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás: fellebbezés alaptalan, a szakértő véleménye nem mérvadó.

Vesztes fél kontra-pere

2006. szeptember 17.

Felperes előkészítő irata: miszerint lényeges eltérés mutatkozik a felmérési vázrajz – telekhatár jogi és a használat szerinti terepi állapot között. Az alperes jogcím nélkül használja a területet és részben érintik a felülepítményeket is. Az alperest felszólította, hogy ezeket a területeket ürítse ki. A jegyző vizsgálat nélkül elutasította a kérelmet.

Kéri a DVB-t, hogy kötelezze az alperest, hogy a jogszerűtlenül használt területrészt kiürítésére, ingóságai elszállítására, illetve a költségek megtérítésére.

2006. december 10.

Bíróság jegyzőkönyvéből: a felperes, az alperes és a tanúk meghallgatása.

Végzés: a tárgyalás elhalasztása.

2007. január 21.

DVB ítélete: az alperesnek ki kell üríteni a felperes által követelt részt.

Indokolás: a keresetet a bíróság – tartalma szerint – ingatlanrész birtokba adása iránti keresetnek tekintette és azt, mint ilyen alaposnak találta.

2007. március 19.

Az ítélet jogerőre emelkedett.

Kilátás joga:

BH1993. 161.

A szomszédos épület forgalmi értékének csökkenésében jelentkező - az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó - kárt (kilátáselvonás, intimitásvesztés) a későbbi építtető akkor is tartozik megtéríteni, ha építési engedéllyel és az építési szabályok betartásával építkezett [Ptk. 100. §].

A H. községben Z. utca 19., 35., 41., 43. és 45. szám alatt levő ingatlanok tulajdonosai a felperesek, akik a lakóépületeiket 1988-ban létesítették. A felperesek ingatlanaihoz képest magasabb fekvésű területre esnek az 53., 54., valamint a 11. és 12. hrsz.-ú ingatlanok. Ezek a magyar állam tulajdonában és tanácsi kezelésben állottak. Az ingatlanok kezelői jogát - ellenérték fejében - lakásépítés céljára 1988 júniusában az I. rendű alperes OTP szerezte meg, a létrejött megállapodásban azt rögzítve, hogy az építési területen a tanács beépítési tervvel rendelkezik, és az építendő lakások kivitelezését az OTP a mindenkori rendezési tervek szerint köteles teljesíteni. Az építési engedély kiadása a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak bevonása nélkül történt meg. A felperesek későbbi jogorvoslati kérelmei alapján tervmódosításra került sor, majd ezt követően a kivitelezés megkezdett módja szerint építést engedélyező jogerős határozat született, végül fennmaradási és továbbépítési engedélyt hozott az illetékes hatóság. A perbeli területen történt építkezések idején a rendezési tervnek nem minősülő 1983-as beépítési terv és az OÉSZ rendelkezései voltak irányadók. Az I. r. alperes részére adott jogerős engedélyek alapján megvalósított kivitelezés az OÉSZ általános rendelkezéseit nem sérti, de eltér az ajánlat jellegű 1983-as beépítési tervben rögzített kivitelezési módtól.

A felperesek eredetileg az I. rendű alperessel szemben terjesztettek elő keresetet, amelyet arra alapítottak, hogy az építésügyi hatóság előtt eredménytelenül támadott építési engedélyek alapján befejezett alperesi építkezés a családi házas beépítésű ingatlanaik zavartalan használatát nagy mértékben sérti, az épületeik eredeti panorámára kilátását szinte teljesen megszünteti. Ez az ingatlanaik használati és ezzel forgalmi értékét olyan mértékben csökkenti, amelyért az építtető helytállni tartozik. Később kiterjesztették a keresetüket a helyi önkormányzat II. rendű alperesre is, akit az I. rendű alperessel egyetemlegesen kértek az ingatlanaik értékcsökkenésének megfizetésére kötelezni.

Az alperesek tagadták mind a jogalapot, mind az összecszerűséget.

Az elsőfokú bíróság által aggályatlannak elfogadott szakvélemények és a per egyéb adatai alapján a bíróság tényként a következőket állapította meg.

Az érintett területre vonatkozó kötelező érvényű rendezési terv hiányában az adott területen folytatott építkezéseknél az OÉSZ általános előírása érvényesült, amely szerint a rálátás és a kilátás védelméről való gondoskodás a 4. § (1) bekezdése értelmében kötelező, azzal azonban, hogy a 4. § (4) bekezdése szerint a kilátás védelme a kilátás irányába eső építési telkek megengedett beépítését nem akadályozza. Az ennek az előírásnak megfelelő, az adott területen folytatandó építkezésekre optimális iránymutatást adó 1983-as beépítési terv nem kötelező, de ajánlott beépítési módjától az I. rendű alperes az engedélyezett tervek alapján folytatott építkezéssel több vonatkozásban eltért. Úgy valósította meg a lakások sorházas jellegű kialakítását, hogy a 11. hrsz.-ú ingatlanra az 1983-as beépítési tervben tűzfalával a közös farmezsgyére felhúzottnak tervezett és így a felperesi ingatlanokra merőleges (kelet-nyugati tájolású) homlokzatvonal helyett 90%-os elforgatással észak-déli tájolású, ugyancsak sorházi csatlakoztatást alakított ki. Ennek eredményeként az épületek közötti, tervezett szabad sávokat megszüntette. A földszint+tetőtér kialakítású épületeknek szabályos homlokzati magassága a felperesek ingatlanai felőli oldalon a terepszint kiegyenlítése miatt olyan lábazat kialakítását tette szükségessé, amely a sík terepviszonyokat feltételezetten az eredetileg engedélyezetttnél lényegesen magasabb beépítési szint létrejöttét eredményezte.

Az 1983-as beépítési terv szerint külön építési területen, tömbösített formában létrehozandó garázsok helyett a garázsok kivitelezése a lakóépületek utcafronti oldalán az épület alapterületét megnövelve úgy történt, hogy az előkert elhagyása mellett ez az alapterület-növelés a belső telkek előírányzott 14-16 m-es mélységét 6,18-6,85 m-re csökkentette.

Mindez összhatásában azt eredményezte, hogy a lakóépületek közötti szabad sáv megszüntetésével a felperesi ingatlanokról a kilátás horizontálisan ugyan nem, de vertikálisan nagymértékben csökkent. A telkek belső mélységének átlagos 10 (ezen belül felperesi oldalon 2-3, alperesi oldalon 7-8) méterrel történő leszűkítése a felperesi ingatlanok igen jelentős intimitásvesztésével járt. Mindez a családi házas jellegű felperesi ingatlanok forgalmi értékében az adott ingatlannak az alperesi sorház tömbjéhez viszonyított elhelyezkedése szerint eltérő százalékos mértékű, de egyértelműen kimutatható csökkenést hozott létre.

Az így megállapított tényállás alapján az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy az építési (fennmaradási) engedélyt kiadó II. rendű alperes felelőssége a felperesnek

kimutatható és az engedélyezett építkezéssel okozati összefüggésben keletkezett károsodása ellenére azért nem állapítható meg, mert az adott területre kötelező érvényű rendelkezési terv hiányában az OÉSZ előírásainak egyébként megfelelő engedélyek meghozatalával a II. rendű alperes törvénysértést nem követett el. Ezért vele szemben a keresetet teljes egészében elutasította.

Megállapította azonban, hogy az I. rendű alperes a Ptk. 100. §-ára is figyelemmel a Ptk. 339. §-a alapján köteles a felpereseknek az ingatlanaik értékcsökkenésében jelentkező károkat megtéríteni, mert ezt a beépítési tervtől eltérő és emiatt a felperesi ingatlanok részleges kilátás korlátozását és intimitásvesztését eredményező építkezése engedélyeztetésével és az ennek alapján folytatott kivitelezéssel az I. rendű alperes okozta.

A kárként jelentkező értékcsökkenés összegét az elfogadott ingatlanforgalmi szakvélemény alapján határozta meg, és az I. r. alperest a felperesek javára az így elfogadott összegnek, valamint 1990. január 1. napjától számított késedelmi kamatainak megfizetésére kötelezte. Vele szemben csupán az ezt meghaladó keresetet utasította el.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a felperesi kereset teljes elutasítása iránt. Másodlagosan az ítéletet oly módon kérte megváltoztatni, hogy a kártérítésért a másodfokú bíróság 50%-os mértékben a II. rendű alperes helytállási kötelezettségét rendelje el.

A felperesek és a II. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az I. rendű alperes másodlagos fellebbezési kérelmével kapcsolatban a másodfokú bíróság arra mutat rá, hogy a követelés jogosultja a II. rendű alperes helytállási kötelezettségének hiányát megállapító és ezért vele szemben a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet fellebbezéssel ebben a részben sem támadta meg. Ehhez képest alperesi pozícióban perben állók egyikének a pertársa felelősségét is állító fellebbezése alapján a felperes által elfogadott elutasító rendelkezést a felperes vonatkozásában az alperesi pertárs terhére nem lehet megváltoztatni. Az alperesek belső viszonyára tartozó és a közöttük esetleg megindítandó perre tartozó kérdés az, hogy a marasztalt I. rendű alperes az általa fizetendő kártérítés összegét átháríthatja-e, és ha igen, milyen mértékben a II. rendű alperesre. A fellebbezés és az ellenkérelem keretei között tehát csupán az volt vizsgálható, hogy az I. rendű alperes marasztalásának jogalapja valóban megállapítható-e, és a marasztalás összesszerű meghatározása megalapozottnak fogadható-e el.

Ebben a keretben az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítási anyag okszerű és helyes mérlegelésével helytállóan állapította meg, így azt ítélezése alapjául a másodfokú bíróság is elfogadta. A jogi következmények helyes levonásával kapcsolatban a másodfokú bíróság arra mutat rá, hogy a perbeli jogvita elbírálásának jogszabályi alapja a Ptk.-nak a szomszédjogokkal kapcsolatos, a 100. §-ban megfogalmazott az a rendelkezés, amely szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. A Ptk. e szakaszához fűzött jogszabály-magyarázat és a Legfelsőbb Bíróságnak az ezzel kapcsolatos, következtetésen folytatott iránymutató gyakorlata szerint a tulajdonjogot a társadalmi rendeltetésének megfelelően kell és lehet gyakorolni, amely az érdekek összhangba hozatalának kötelezettségét, az együttélés körülményei szerint kölcsönös együttműködést és az elvárhatóság mértékéig való gondosságot teszi az érintettek által tanúsított magatartás megítélésének mércéjévé. Ez a megközelítés a szomszéd magatartása miatt kárt szenvedő fél jogi helyzetét ezek nem a speciális követelményeknek a tükrében teszi rendezhetővé.

Ha tehát az építési engedély birtokosa az építkezés során harmadik személynek kárt okoz, akkor az építkező és a harmadik személy között polgári jogviszony keletkezik, amelyre a szerződésen kívül károkozás szabályait kell alkalmazni. Önmagában ugyanis az a körülmény, hogy az épület elhelyezése és építési szabályoknak, illetve a kiadott építési engedélynek megfelelően történt, nem zárja ki az építtető kártérítési felelősségét. Az építtetnek az építkezés során olyan módon kell eljárnia, hogy a saját építkezésével a már fennálló szomszédos épületben, adott esetben az ingatlan egészének forgalmi értékét csökkentő károsodást szükségtelenül - ha az kellő gondosság és körültekintés mellett elkerülhető - ne okozzon.

Ehhez képest nincs értékelhető jogi jelentősége annak az alperesi fellebbezésben is hangoztatott érvelésnek, hogy az építési előírások betartásával építkezett, a 11. hrsz.-ú ingatlan felépítményeinek az ajánlotthoz képest 90 fokos elforgatása (a villamosvezeték védőtávolságának betartásán túl) a kedvezőbb tájolás kialakítása és a szennyvízelvezetés költségkímélő kivitelezése érdekében történt, illetve hogy a felperesek a belső udvar mélységét az ajánlott 15 méterhez képest maguk is átlagosan 3 méterrel csökkentették. A már hivatkozottak szerint ugyanis a később építtetnek a már meglevő épület adottságaihoz kell igazodnia és ehhez képest keresnie a feltétlenül szükséges károsítást meghaladó kárt kiküszöbölő kivitelezési módot.

A kereset jogalapját az I. rendű alperessel szemben megállapító elsőfokú ítélet tehát a fenti kiegészítéssel helyes volt. Az építkezésnek a kilátás elvonásában és a családi házas építkezési mód célzott előnyeit nagymértékben megszüntető "intimitásvesztésben" megnyilvánuló károsító hatása a másodfokú bíróság által is kellően indokoltnak és aggályatlannak tekintett szakvélemények alapján egyértelműen megállapítható. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a szakvéleményre alapítottan a felperesek ingatlanai értékcsökkenésének mértékét is, az egyes ingatlanokra károsítóként ható tényezők külön-külön történő értékelése mellett a forgalmi érték 4-9%-a közötti összegben. Ennek meghatározásánál különös figyelemmel volt a kilátásvédelemnek a hegyvidék lejtős részein folytatott építkezés speciális megítélésű szempontjaira és ebben a körben a fokozott szigorúságot igénylő, a különleges kilátást nyújtó kiemelt területek (pl. budai hegyek, a Mecsek lejtője stb.) beépítésére.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyta [Pp. 253. § (2) bekezdés]. (Legf. Bír. Pf. I. 20 875/1992. sz.)

BH1976. 103

Az építtetőt kártérítési kötelezettség terheli, ha indokolatlanul telkének olyan részén s úgy épít, hogy ezzel a szomszéd jogai gyakorlását (így a kilátást) veszélyezteti vagy csökkenti; e felelősség alól nem mentesíti az, hogy az építési hatóság engedélye alapján építkezett (Ptk. 100. §, 339. §).

A felperesek ingatlanának déli végével az alperes 60-70 m hosszú, mintegy 30 m széles és kb. 560 m²-ös területű ingatlana határos. Ingatlanuk déli végén az alpereseknek egy kb. ugyanilyen nagyságú másik ingatlanuk van. Az út a felperesek, illetőleg az alperesek telkeinek nyugati oldalán húzódik. Az úttal a telkek hosszabb oldala párhuzamos. Az alpereseknek a felperesekkel szomszédos ingatlana szőlő, a másik szántó. A felperesek ingatlanának délnyugati végén, a telekhatártól kb. 10 m távolságra a felperesek két szobát és mellékhelyiségeket magában foglaló lakóháza áll. A szobák ablakai délre néznek és azokból a Balatonra és a környékre szép kilátás nyílt.

Az alperesek 1973 júliusában az építésügyi hatóságtól engedélyt kaptak a felperesekkel szomszédos telkükön egy pinceprésház építésére. Amikor ennek helyét úgy tűzték ki,

hogy az épület északi fala a telekhatártól 5,4 m-re, maga az épület pedig a felperesek lakóháza elé került, a felperesek tiltakoztak az épület ilyen elhelyezése miatt, majd ennek eredménytelensége után pert indítottak az alperesek ellen. Keresetükben az alpereseknek az említett helyen való építkezéstől eltiltását kérték.

Az alpereseknek az volt az álláspontjuk, hogy az építési engedély birtokában joguk van a felperesek által kifogásolt helyen építkezni. Meg is kezdték az építkezést, és a per folyamán azt be is fejezték. Kérték a kereset elutasítását. Az épület - amelynek szélessége kb. 7,60 m, magassága pedig a felperesek házának magasságát lényegesen meghaladja - a kitűzésnek megfelelően hátsó falával a felperesek háza elé került. Ezen a falon csak a zsaluval elzárt, nem nyitható kis ablak van, és így a felperesek telke felől maga a ház sem nyújt esztétikus látványt. Lényegesebb és sérelmesebb ennél azonban, hogy a szóban levő épület a felperesek kilátását jelentős részben elvette.

Az építkezés befejezése után a felperesek a keresetüket úgy módosították, hogy ha a bíróság nem kötelezné az alpereseket az épület lebontására, kötelezze őket 30 000 Ft kártérítés megfizetésére a kilátásuk elvonása miatt.

Az első fokú bíróság ítéletével az alpereseket kötelezte a felperesek részére 16 200 Ft kár megtérítésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indoklásában az első fokú bíróság megállapította, hogy az alperesek által emelt épület a felperesek épületétől a kilátást elvonja. Az alperesek a felperesek lakóházától délre elterülő mintegy 1000 m²-es nagyságú területükön máshol is építkezhettek volna, és pedig oly módon, hogy a felperesek kilátását ne zavarják. Az alperesek azonban kizárólag a maguk érdekére voltak tekintettel, egyáltalában nem törődtek azzal, hogy az építkezésük másokra nézve sérelmet jelenthet. Ebből pedig az következik, hogy a felpereseknek a kilátás elvonásával jogellenesen kárt okoztak, melyet kötelesek megtéríteni [Ptk. 339. § (1) bek.].

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek építkezése megfelel az Országos Építési Szabályzat előírásainak, bár kétségtelen, hogy a felperesek nyugati szobájának ablakától a kilátást teljesen elvonja. Az alperesek építkezése nem tekinthető jogellenesnek, és így nincs alap arra, hogy a felperesek részére kártérítés fizetésére legyenek kötelezhetők.

Megállapította azonban a megyei bíróság azt is, hogy ha az alperesek az épületüket nem az ingatlanuk északi, hanem a déli részén építik meg, a felperesek kilátását csak kisebb mértékben vonták volna el.

A jogerős másodfokú bírósági ítélet ellen emelt törvényességi óvás alapos.

Téves a másodfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy az alperesek építkezése nem tekinthető jogellenesnek, és ezért a felperesek kártérítési követelése megalapozatlan.

A Ptk. 100. §-a értelmében a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

Az alperesek az általuk végzett építkezéssel az idézett jogszabályi rendelkezést sértették meg és ezért az ezzel okozott kárt a felpereseknek a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni. Az a tény, hogy építkezési engedély alapján építkeztek, az ítélezési gyakorlat szerint nem mentesíti őket a kár megtérítése alól (PJD II. 140., 141. sz.).

Az alperesek magatartása annál inkább kifogásolható és felróható, mert a felperesek még az építkezés megkezdése előtt tiltakoztak annak tervezett helye ellen, sőt az építkezés megakadályozása érdekében is pert indítottak. Az alperesek azonban csak a saját érdeküket nézve és szomszédaik érdekét teljesen figyelmen kívül hagyva az építési engedély birtokában az építkezést a per folyamatban léte alatt megkezdték, és be is fejezték.

Nem helytálló a másodfokú bíróság ítéletének az az indoka sem, amely szerint a kereset azért is alaptalan, mert az adott helyen csak úgy lehet építkezni, hogy a mögöttes szomszédnak a kilátása egyik vagy másik irányban szükségszerűen elvész. Maga az ítélet állapítja meg ugyanis, hogy ha az alperesek ingatlanuk déli végén építkeznek, a felperesek kilátását csak kisebb mértékben vonták volna el. Az ezen a helyen való építkezésre és ezzel a felperesek ingatlana károsításának csökkentésére tehát az alpereseknek kétségtelenül lehetőségük volt. Nem is szólva arról, hogy a kilátás korlátozásán túl a felpereseknek még azzal is hátrányt okoztak, hogy az épületüket a sivár látványt nyújtó hátsó falával a felperesek házától nem nagy távolságra, közvetlenül a ház, illetőleg annak ablakai elé építették. Ezt pedig ugyancsak el lehetett volna kerülni akár az előbbieken vázolt módon, akár pedig azáltal, hogy a telkük keleti oldalán építkeznek.

A kártérítés összegét a szakértő kellően indokolt véleménye alapján az első fokú bíróság reális összegben állapította meg, és helytállóak az erre vonatkozó indokai is. (Legf. Bír. P. törv. I. 20 294/1975. sz.)

Birtokháborítás légszennyezéssel

A keresethez kötöttség értelmezése a birtokháborítás megszüntetése módjának meghatározásakor.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes az általa üzemeltetett hulladékhasznosító működtetésével birtokháborítást követett el, és ettől a magatartástól eltiltotta. Kötelezte az alperest a birtokháborítás megszüntetése érdekében 2003. március 31-ig a hulladékégetés által okozott fokozott légszennyezés megszüntetésére.

Az ítélet indokolása szerint az alperes hulladékhasznosító művet üzemeltet, amely egy kb. 30.000 fő lakosú lakótelep mellett található. A hulladékhasznosító műtől a felperesi önkormányzat illetékességének területe nyugat, észak-nyugat, délnyugat irányban van.

Az elsőfokú bíróság a beszerzett szakvélemény alapján megállapította, hogy a hulladékhasznosító mű a kén-dioxid, a szálló és az ülepedő por, illetve a dioxinok esetében a kibocsátási értékeket túllépi. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy az alperes azzal, hogy az általa üzemeltetett hulladékhasznosító mű által kibocsátott légszennyező anyagok mennyisége messze meghaladja a jogszabályban meghatározott határértékeket, zavarja a felperesi ingatlanok rendeltetésszerű használatát, így a felperes sérelmére birtokháborítást követ el. Mivel a jelen esetben a birtokháborítás a levegőszennyezéssel valósul meg, a birtokháborítás megszüntetésének is egyetlen módja, ha az alperes a levegőszennyezést megszünteti.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, az ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy önmagában a levegőszennyezés nem valósít meg birtokháborítást, továbbá az uralkodó szél nem a lakótelep felé viszi a füstöt, hanem az éppen az ellenkező irányba fúj. Fellebbezésében arra is kitért, hogy a hulladékhasznosító működtetése társadalmi érdek, tehát semmiképpen nem tekinthető szükségtelen zavarásnak.

A fellebbezést a másodfokú bíróság nagyrészt alaptalannak találta, azonban az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiakkal egészítette ki:

A másodfokú bíróság megítélése szerint a környezetszennyezésből nem szükségszerűen következik be egy adott területen környezetszennyezettség, abból pedig környezetkárosodás. Ezért nem jelenthető ki általánosságban, hogy környezetszennyezés, illetőleg közelebbről a levegőszennyezés olyan magatartás, amellyel a birtokháborítás megvalósul.

A jelen esetben azonban mutatott rá a másodfokú bíróság ítélete indokolásában - nemcsak a levegőszennyezés alperes által is elismert ténye bizonyított- hanem a kén-

dioxid, a szálló és ülepedő por, valamint a dioxinok esetében a környezet veszélyeztetése, míg a sósav kibocsátás környezetkárosodást is eredményezhet, és egyértelmű egészségügyi kockázatot jelent a hatásterületen élők számára.

A birokháborítás a környezet, az adott területen élő emberek veszélyeztetésével is elkövethető. Ez következik a Ptk. 100. §-ból is, amely szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná. A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a veszélyeztetés ugyan kevésbé súlyos elkövetési magatartás, mint a tényleges károkozás, az egészségromlás okozása. A másodfokú bíróság megítélése szerint azonban, ha ez az állapot folyamatosan, igen hosszú ideig fennáll, és hosszú távon súlyos következményekkel fenyeget, akkor alkalmas a birtokháborítás megállapítására.

A zavarás szükségtelenségével kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a hulladékmegsemmisítés valóban indokolt társadalmi szükségletet elégít ki, de az alperes által üzemeltetett hulladékhasznosító mű már hosszú ideje nem felel meg az elérhető legjobb technika alkalmazására vonatkozó követelményeknek. A felperestől pedig nem várható el, hogy az alperes részéről a birtoklásban való zavarást, illetve folyamatos veszélyeztetést korlátlan ideig tűrje.

A másodfokú bíróság kiemelte, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat szerint a keresethez kötöttség a birtokháborítás megszüntetése módjának meghatározása tekintetében nem értelmezhető szorosan, az alperesnek az elsőfokú ítélet teljes elutasítására irányuló fellebbezési kérelme magába foglalta a kereset részbeni elutasítását jelentő határidő-változás iránti kérelmet is.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a birtokháborítás megszüntetésének határidejét 2004. március 31. napjában határozta meg azzal, hogy az alperes e határidőig is legfeljebb két, füstgáztisztító nélküli kazánban folytathat hulladékégetést.

(Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 9.P.IV.23.451/2001/18., Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 52.Pf.22.704/2003/5.)

Ráépítéssel történő jogsértés:

137. § (1) Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek

megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.

(2) A ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

(3) Ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Mivel a ráépítés jogkövetkezményeiről kizárólag a Ptk. 97. § (2) bekezdése esetén kell írásban megállapodni, ezért a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas okirat alaki és tartalmi hiányosságai az annak alapján történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére nem adnak alapot, ha az a szerződés, amelynek alapján a bejegyzett tulajdonos a ráépítés jogcímén történő tulajdon átruházásra kötelezettséget vállalt, vagy amelyben a tulajdonszerzést elismerte, érvényes (Ptk. 97. § (2) bekezdés).

A felperes keresetében az I. r. és II. r. alperesek által végzett ráépítés jogkövetkezményeit rendező szerződés érvénytelenségének, valamint annak megállapítását kérte, hogy az alperesek a perbeli ingatlannak ráépítéssel nem az érvénytelen szerződésben feltüntetett 1 tulajdoni illetőségét, hanem csak 1/5 illetőségét szereztek meg. Keresetet terjesztett elő továbbá a felek között létrejött tartási szerződés megszüntetése iránt is. Kérte a közös tulajdon megszüntetését is; elsődlegesen akként, hogy az alperesek 1/5 tulajdoni illetőségét megváltási ár ellenében a bíróság adja az ő tulajdonába. Nem ellenezte azonban azt sem, hogy az ő tulajdoni illetőségét az alperesek váltsák magukhoz, illetve azt sem, hogy a bíróság árverés útján rendelje el a közös tulajdon megszüntetését.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított keresetet elutasította, és az eltartási szerződést megszüntette. Indokolása szerint az alperesek a perbeli lakóház tetőterében lakrészt alakítottak ki, ezzel hozzáépítésnek minősülő munkákat végeztek, amely munkák a Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében közös tulajdont keletkeztettek. A ráépítés jogkövetkezményeinek rendezéséről szóló megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve. A tartási szerződés tartalmazta, hogy az

ingatlan 1 tulajdoni illetőségét az I. r. alperes ráépítéssel már megszerezte; a tulajdonjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratot a földhivatalhoz már benyújtották. A felperes a tartási szerződés aláírásával elismerte az I. r. alperes tulajdonszerzését, így a ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadra a tulajdonjog bejegyzése a tartási szerződés alapján is megtörténhetett volna. Mivel a felperes a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségére alapított törlési keresete alaptalan volt, a szerződés megerősítése folytán a szerződés már nem támadható. Annak megítélésénél, hogy a felek tartási szerződést kötöttek-e vagy a tartási szerződésnek nevezett szerződéssel ajándékozást lepleztek-e, az okirat szövegét tartotta döntőnek, és arra a következtetésre jutott, hogy az okirattal szemben az alpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk állításukat, hogy a tartási szerződés ajándékozási szerződést palástolt.

Az elsőfokú részítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes részben és akként kérte megváltoztatni az elsőfokú ítéletet, hogy a másodfokú bíróság az I. r. alperesnek az 1 tulajdoni illetőségére az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjoga törlését és az ő tulajdonjogának visszajegyzését rendelje el. Azzal érvelt, hogy a ráépítés jogkövetkezményeiről rendelkező szerződés semmis, mert azt hamis okirat tartalmazza. A megtámadható szerződést lehet utólag megerősíteni, a semmis szerződést azonban nem. A tartási szerződés nem tartalmazza a ő arra vonatkozó egyértelmű akarat kijelentését, hogy az I. r. alperes hozzáépítéssel történt tulajdonszerzését az ingatlan 1 tulajdoni illetőségére elismeri, így a bejegyzés utólag a tartási szerződés alapján sem történhetett volna meg. Álláspontja szerint a Ptk. 97. § (2) bekezdése és 137. § (3) bekezdése alapján a ráépítés következményeiről a felek érvényesen csak írásbeli szerződéssel rendelkezhetnek.

Az alperesek az elsőfokú részítéletet úgy kérték megváltoztatni, hogy a másodfokú bíróság a felperes tartási szerződés megszüntetésére irányuló keresetét is utasítsa el. Álláspontja szerint a felperes előadása és a tanúvallomások is azt támasztották alá, hogy a felek valóságos akarata nem tartási szerződés megkötésére irányult.

A fellebbezések nem alaposak.

A peres felek a tartási szerződésben is kinyilvánították, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit már rendezték. A tartási szerződés is tartalmazza, hogy ráépítéssel az I. r. alperes az ingatlan 1 tulajdoni illetőségét szerezte meg. Az I. r. alperes ráépítéssel szerzett tulajdonjogának bejegyzése ugyan nem a tartási szerződést tartalmazó okirat alapján történt meg, hanem az említett hamis okirat alapján, ez azonban nem jelenti azt, hogy az I. r. alperes ráépítéssel történt tulajdonszerzésének arányát a felperes érvénytelen

szerződésben ismerte el, és ezért a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését törölni kell. A tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas okirat alaki és tartalmi hiányosságai az annak alapján történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére nem adnak alapot, ha az a szerződés, amelynek alapján a bejegyzett tulajdonos a tulajdon átruházásra kötelezettséget vállalt, vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést elismerte, érvényes. A tartási szerződésből, de a per egyéb adataiból is minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes az I. r. alperessel az I. r. alperes ráépítéssel történt tulajdonszerzésének arányáról megállapodott. A ráépítés jogkövetkezményeiről rendelkező szerződés alakszerűségét illetően tévesen hivatkozott a felperes a Ptk. 97. § (2) bekezdésére, az ugyanis kizárólag arra az esetre vonatkozik, ha a szerződő felek a föld és az épület tulajdonjogát elválasztják. A felperes és az I. r. alperes ráépítésről rendelkező megállapodásának tehát az írásbeli alak nem volt érvényességi kelléke, a megállapodás tartalma pedig kétségtelenül felismerhető volt. Helytállóan jutott ezért az elsőfokú bíróság arra a jogi következtetésre, hogy a ráépítés jogkövetkezményei a megállapodás szerint alakulnak. Minthogy a fentebb kifejtettek értelmében a szerződés nem volt semmis és a felperesnek az eredményes megtámadásra rendelkezésre álló határidő letelt, illetve a szerződés eltartási szerződésben történt megerősítése folytán nincs lehetősége, az I. r. alperes ráépítéssel szerzett tulajdonjogának törlésére irányuló kereset nem volt alapos.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával abban a tekintetben is, hogy a perbeli ingatlan másik 1/2 tulajdoni illetőségét a felperes tartási szerződéssel ruházta át az I. r. alperesre, és a szerződés okiratba foglalt tartalmával szemben a peradatok nem adtak elégséges alapot arra a következtetésre, hogy azzal a felek ajándékozást lepleztek.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az indokolás kiegészítésével és módosításával helybenhagyta.

(Fővárosi Bíróság 6.P.26.849/2000/16., Legfelsőbb Bíróság Pf.25.313/2002/3.)

Telki szolgalm:

A birtokháborítás megállapítása és attól való eltiltás mellett alaptalan a szerződéssel alapított átjárási szolgalmi jog megszüntetése iránti kereset arra hivatkozással, hogy az uralkodó telek más közútról is megközelíthető lenne, de a szolgalmi jog jogosultja e jogát birtokháborító módon gyakorolja. (Ptk. 188.§ /1/ bek., 166.§ /1/ bek., 241.§)

Az alperesi ingatlant megillette az I. rendű felperes 1415/3220-ad, a II. rendű felperes 1243/3220-ad illetve a II. rendű alperes 562/3220-ad tulajdoni hányadában álló - szomszédos ingatlant terhelő gyalogos és gépkocsival történő átjárási, valamint a közmű-átvezetési szolgalmi jog. A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1995. december 8-án kelt határozatával rendelte el a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, melynek alapjául az ingatlan akkori tulajdonosa és az I. rendű alperesi jogelődök által 1995. június 15-én - kötött adásvételi szerződés szolgált. Az eladó nemcsak a szolgalmi jogot gyakorló ingatlannak, hanem részben - a szolgalmi joggal terhelt ingatlannak is tulajdonosa volt. A szolgalom gyakorlásának módját a felek vázrajzon határozták meg. Az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát 1995. július 13. napján megkötött adásvételi szerződéssel szerezte meg. Az I. és II. rendű felperes a szolgalmi joggal terhelt ingatlan fent megjelölt tulajdoni illetőségét az 1995. június 17-én kelt adásvételi szerződéssel szerezte meg. A szerződésben rögzítésre került, hogy a vevők tudomással bírnak a bejegyzett szolgalmi jogról, amelyet a vételár meghatározásánál értékcsökkentő tényezőként vettek figyelembe. Az I. rendű alperes a tulajdonában álló ingatlant noha más módon is megközelíthető lenne a szolgalmi úton közelíti meg. A gépkocsi átjárásra használt 5 méter széles utat lebetonozta, a felperesek és a II. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlan határán a régi kaput lezárta, majd új kaput létesített. Az új kapuhoz a felperesek nem kaptak kulcsot. Az I. rendű alperes az általa használt, szolgalmi joggal terhelt területrészen parkolni is szokott.

A felperesek keresetükben a gyalogos és a gépkocsi átjárási szolgalom megszüntetését kérték. Kérelmük indokaként előadták, hogy az átjárási szolgalom engedélyezésének feltételi nem állnak fenn, mivel az I. rendű alperes az ingatlant mind gyalogosan, mind gépkocsival megközelítheti oly módon, hogy ehhez a felperesek és a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlant nem veszi igénybe. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy az I. rendű alperes a szolgalmi jogot nem megfelelően gyakorolja, mivel azt nemcsak átjárásra, hanem parkolásra is használja, és az ingatlanrész felperesek részéről történő birtokbavételét akadályozta, amikor nem biztosított kulcsot a részükre.

A felperesek előadták továbbá azt is, hogy a szolgalmi jog rendeltetésellenes gyakorlása birtokháborító magatartásnak minősül, ezért kérték, hogy ezt állapítsa meg a bíróság és kötelezze az I. rendű alperest a birtokháborítás megszüntetésére és a jövőre nézve tiltsa el a birtokháborító magatartás gyakorlásától. A szolgalmi jog megszüntetésére irányuló

kereseti kérelem elbírálásához kötelező volt a II. rendű alperes perben állása, ezért a felperesek vele szemben tűrésre kötelezés iránt terjesztettek elő keresetet.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a II. rendű alperes a perben nem tett nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes birtokháborítást követett el azzal a magatartásával, hogy gépjárművével a felperesek és a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlant terhelő gyalogos és gépjármű átjárási szolgálatom gyakorlására szolgáló területen parkolt, valamint azzal, hogy a terület megközelítésére szolgáló kaput lezárta és nem biztosított kulcsot a felperesek részére. Kötelezte a bíróság az I. rendű alperest arra, hogy a birtokháborító magatartást szüntesse meg, és biztosítson kulcsot a felperesek részére. A bíróság ítéletével eltiltotta az I. rendű alperest attól, hogy a jövőben hasonló birtokháborító magatartást tanúsítson. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság a felek személyes meghallgatása, a becsatolt okiratok és a megtartott helyszíni szemle eredményeként megállapította, hogy a felperesek jogelődje egy 1995-ben létrejött szerződésben biztosított gyalogos és gépkocsi átjárási szolgalmi jogot az alperes jogelődei által megvásárolt ingatlan mindenkori tulajdonosa javára. Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a szerződéssel alapított szolgalmi jog az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában a szerződés megkötése után bekövetkezett lényeges változás alapján módosítható, illetve szüntethető meg. Mivel a felperesek ilyen lényeges körülmény-változásra bizonyítékot megjelölni nem tudtak, a bíróság a keresetüket elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a gyalogos és a gépjármű átjárásra alapított szolgalmi jog megszüntetése iránt a felperesek jelentettek be fellebbezést. Arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes a szolgalmi jogot rendeltetésétől eltérően használja, mert a gyalogos és gépjármű átjárás helyett a teljes felperesi területet lezárta, annak megközelítését kapukulcs hiányában a felperesek részére nem biztosította. Így a felpereseket elzárta saját ingatlanuk természetben történő használatától, hasznosításától.

Az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a szerződés által alapított szolgalmi jog jogutódok által történő megszüntetéséhez olyan szerződéskötés után bekövetkezett

lényeges körülményváltozást kell igazolni, melynek fennállta valamelyik szerződő fél lényeges és jogos érdekét sérti, azonban ilyen nem állapítható meg. Nyomatékkal mutatott rá arra a másodfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt az eladó a felpereseket a szolgalmi jog tényéről tájékoztatta, utalva annak értékcsökkentő hatására is.

(Budai Központi Kerületi Bíróság 20.P. 21871/1999/21.- Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 44.Pf.20.304/2001/10.)

Túlépítéssel történő jogsértés:

109. § (1) Ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő

a) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást,

b) a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható, vagy

c) az egész földet vásárolja meg.

(2) A szomszéd az egész földjének megvásárlását akkor követelheti a túlépítőtől, ha

a) a föld fennmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik,

b) a földdel kapcsolatos valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása a túlépítés következtében lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.

110. § (1) Ha a túlépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd a 109. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő

a) saját földjét és az épületet a gazdagodás megtérítése ellenében bocsássa tulajdonába, vagy

b) az épületet bontsa le.

(2) A szomszéd az épület lebontását akkor követelheti, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik. A lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik; megilleti azonban a beépített anyag elvitelének a joga.

111. § (1) A bíróság a túlépítés következményeit a szomszéd választásától eltérően is megállapíthatja; nem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

Perben állás a túlépítéssel kapcsolatos igény elbírálásánál [Ptk. 109-111. §, Pp. 275/A. §].

Az ügyben mindkét fokon eljáró bíróság nagyjából helytadott a felperes keresetének, és arra kötelezte az I. rendű alperest, hogy a felperes területére épített melléképületet, valamint kerítést 30 nap alatt bontsa le, és a 232 nagyságú elfoglalt területet bocsássa a felperes birtokába. Az ezt meghaladó keresetet elutasította, és az I. rendű alperest kötelezte a költségek megfizetésére. Az elsőfokú bíróság határozatának indoklásában megállapította, hogy az I. rendű alperes rosszhiszemű túlépítő, ezért a Ptk. 110. §-a (1) bekezdésének *b)* pontja alapján köteles a túlépített melléképület és kerítés lebontására, valamint a felperesi ingatlanból elfoglalt terület visszaadására. A II. rendű alperes marasztalására nem talált alapot, mert - álláspontja szerint - a felperes a túlépítés ismeretében vásárolta meg az ingatlant, ezért e tekintetben szavatosság nem terheli. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet lényegében helyes indokaira utalással helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a túlépítés jogkövetkezményeinek téves alkalmazását jelölte meg a jogszabálysértés okaként.

A felperes a jogerős ítéletet hatályában kérte fenntartani. A II. rendű alperes ellenkérelmet terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem alapos, mert az ügyben eljáró bíróság lényeges eljárási szabályt sértet.

A felperes túlépítéssel kapcsolatos igényt érvényesített. Az ingatlanhoz csatolt tulajdoni lapban foglaltakból kitűnően, a békéscsabai 635. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa - egymás közt egyenlő arányban - az I. rendű alperes és házastársa, Z. I. Az I. rendű alperes a felülvizsgálati tárgyaláson kijelentette, hogy a szóba levő ingatlan változatlanul a felesége és az ő közös tulajdonában áll. Ebből pedig az következik, hogy a túlépítéssel kapcsolatos igény a tulajdonostársak perben állása nélkül nem bírálható el. A felperes követelése ugyanis a túlépítők tulajdonosi jogait - kötelezettségeit - érinti. Az új eljárásban ezért a bíróságnak gondoskodnia kell a tulajdonostárs perben állásáról, és ezt követően vizsgálódhat a felperesi igény tárgyában. A Ptk. 109. §-a (1) bekezdésének megfogalmazása szerint, ha a tulajdonos jóhiszeműen építkezik földjének határán túl, a szomszéd érvényesítheti a Ptk. 109. §-ában meghatározott igényeket, de - rosszhiszeműsége esetén - követelheti ezeken kívül a túlépítőtől a 110. § *a)-b)* pontjaiban meghatározottak teljesítését is.

A bíróságnak az új eljárásban - a Ptk. 111. §-ában biztosított joga folytán - kell állást foglalnia abban a kérdésben, hogy a Ptk. 109., 110. §-aiban felsorolt lehetőségek közül melyiket választja. A kereseti kérelem annyiban köti a bíróságot hogy ha a kereset a túlépítés szabályainak alkalmazására irányul, akkor ebben a kérdésben kell döntenie, továbbá nem alkalmazhat olyan megoldást, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmet ugyan nem terjesztett elő, de az eljárási szabálysértés következtében történő hatályon kívül helyezés folytán a határozat rá is kihat. Az új eljárásban egyébként a felperesnek lehetősége van a jelenleg II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetétől elállnia.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb B íráság a Pp. 275/A. §-ának (2) bekezdése alapján mindkét fokon eljáró bíróság által hozott ítéletet hatályon kívül helyezte, és a (3) bekezdésben biztosított joga folytán adott utasításoknak megfelelő új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára az elsőfokú bíróságot utasította. (Legf. Bír. Pfv. I. 20.228/1994. sz.)

BH1995. 456.

Túlépítéssel kapcsolatos jogvitában, a telekalakítási engedély megléte olyan előkérdés, amely nélkül az ügy érdemben nem bírálható el [Ptk. 109. § (1) bek., 111. §, 29/1971. (XII. 29.) ÉVM r. 2-3. §, Pp. 275/A. § (2) bek.].

Az elsőfokú bíróság a felperes által az alperesek ingatlanára túlépítéssel elfoglalt területet a felperesnek adta, s kötelezte őt az alperesek részére 2600 forint ellenérték megfizetésére. Meghatározta egyúttal a túlépítés folytán megváltozott határvonalat. Kötelezte az alpereseket az általa meghatározott terület birtokbaadására, a felperest pedig az ellenérték megfizetésére. A határozat indokolásában a felperes túlépítését megállapító szakértői véleményre is hivatkozva állapította meg, hogy a felperes jóhiszemű túlépítő, ezért, valamint „a területátsatolási” engedélyre figyelemmel - a Ptk. 109. és 111. §-ait alkalmazva - a túlépítéssel elfoglalt területet a felperes tulajdonába adta. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezését helybenhagyta. Hivatkozott az alperesek fellebbezési eljárás során tett nyilatkozataira, amelyből azt a következtetést vonta le, hogy nem kell foglalkozni a közigazgatási hatóság hozzájárulásának kérdésével. Ezzel szemben vizsgálta a két ingatlan közötti telekhatárt, ebben a kérdésben az elsőfokú bíróság álláspontjával értett egyet, hivatkozva a földmérő szakértők megállapításaira.

A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a túlépítés szabályainak téves alkalmazását jelölték meg a jogszabálysértés okaként. A Ptk. 109. §-ának (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határán túl építkezett, a szomszéd - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő

a) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást,

b) a beépített részt vásárolja meg, *ha a föld megosztható* vagy

c) az egész földet vásárolja meg.

A Ptk. 109. §-a (1) bekezdésének h) pontja tehát csak akkor alkalmazható, hogy a telekalakításra az ingatlan-nyilvántartási és építési szabályok szerint mód van. A túlépítéssel kapcsolatos elismerés nem teszi lehetővé ennek megkerülését.

Az ügyben eljáró bíróságok ítélete törvénysértő, mert a telekalakításhoz szükséges végleges engedélyt tartalmazó határozat beszerzéséről nem gondoskodtak [29/1971. (XII. 29.) ÉVM rendelet 2-3. §-a]. A bíróság a közigazgatási határozat meglétének vizsgálatára hivatalból köteles, és így hivatalból köteles meggyőződni arról, hogy a telekalakításhoz szükséges végleges engedély rendelkezésre áll-e. A telekalakítási engedély beszerzése történhet a bíróság kezdeményezésére, vagy - és az adott ügyben ez tekintendő követendőnek - a túlépítő, területet igénylő felperes által benyújtott kérelem alapján. A telekalakítási engedély megléte olyan előzetes kérdés, amely nélkül az ügy érdemében nem bírálható el. Ezért indokolt lehet a végleges telekalakítási engedély beszerzéséig a tárgyalás felfüggesztése.

A bíróság attól függően, hogy a közigazgatási hatóság a szükséges engedély tárgyában miként határoz, dönthet a túlépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása kérdésében. A bíróság a Ptk. 111. §-ában biztosított joga alapján a kérelemtől eltérően is, de a felek érdekeinek figyelembevételével foglalhat állást abban, hogy a túlépítésre vonatkozó szabályok közül melyik lehetőséget választja.

A fenti szempontoknak megfelelő, megalapozott és törvényes határozat meghozatala érdekében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275/A. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával mindkét fokon eljáró bíróság által hozott ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot utasította új eljárásra és új határozat hozatalára. (Legf. Bír. Pfv. I. 21. 705/1994. sz.)

A túlépítés jogkövetkezményeinek alkalmazásával összefüggő jogvitában a jó- és rosszhiszeműség vizsgálata (Ptk. 109-111. §).

A v.-i, Cs. u. 4. szám alatti ingatlan, amelyen egy hatlakásos társasház épült, a felperesek társasházi tulajdona. Ezzel szomszédos a Cs. u. 2. szám alatti ingatlan, amelyen az alperesek hatlakásos sorháza van. Nem vitatott peradat - a kirendelt igazságügyi földmérő szakértő véleménye alapján -, hogy a felperesek által kialakított bejáró út, amely bitumenezett és szegélyezett, átnyúlik az alperesek tulajdonában levő ingatlanra. A bejáró úttal 84 m²-t foglalnak el, és további 27 m²-t is birtokukban tartanak az alperesi oldalkertből. Nem tették vitássá később a felek azt sem, hogy az útnak az említett módon történő kialakítása folytán keletkezett perbeli jogvitájuk a Polgári Törvénykönyvnek a túlépítésre vonatkozó szabályai alkalmazásával rendezhetők (Ptk. 109-111. §).

A felperesek az eredeti kereseti kérelmükben azt állították, hogy az alperesek a perbeli útjukat használják, rongálják és ezzel birtokháborítást követnek el. Kérték ezért az alperesek eltiltását az út használatától.

Az alperesek az érdemi ellenkérelmüket és a viszontkeresetüket is arra alapították, hogy a felperesek a perbeli utat rosszhiszeműen alakították ki az alperesi ingatlan terhére, ezért elsődlegesen azt kérték, hogy a bíróság kötelezze a felpereseket arra: helyezték át az utat a saját ingatlanukra, és az elfoglalt területrészt adják az alperesek birtokába. A városi bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította, egyúttal arra kötelezte őket egyetemlegesen, hogy az általuk létesített bitumenezett útnak az alperesi ingatlanra eső részét - az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 nap alatt - bontsák el a saját költségükön, és ezáltal az alperesi ingatlanból elfoglalt részt bocsássák az alperesek kizárólagos birtokába. Az elsőfokú bíróság a döntését arra alapította, hogy a felperesek rosszhiszemű túlépítők voltak, mert a végleges jellegű bitumenes út kialakításakor már tudtak arról: az részben az alperesi ingatlan területét is elfoglalja. Az elsőfokú bíróság a helyszíni szemlén tapasztaltak és a rendelkezésére álló szakértői vélemények alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek az úttal elfoglalt földrészletért és ezzel az ingatlanukban okozott értékcsökkenésért 1 080 000 forint kártérítést követelhetnének a felperesektől, amire tekintettel indokoltabb az út áthelyezésének elrendelése, mivel az a felpereseknek lényegesen kisebb költséget okoz.

Megítélése szerint mód van arra, hogy a felperesek a bejáratú utat a saját ingatlanukon alakítsák ki, és ilyen módon biztosítsák az alperesek által elfoglalt területre birtokbaadását.

A III-XI. rendű felperesek fellebbezése folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Kötelezte a III-XIII. rendű felpereseket, hogy 30 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a III-IV. rendű alpereseknek 50 000 forintot, a IX. és X. rendű alpereseknek 75 000 forintot, a XI. rendű alperesnek 100 000 forintot, a VII-VIII. rendű alpereseknek 150 000 forintot. Az I-XI. rendű alpereseknek az 1990-1992. évekre járó lejárt használati díj címén 21 000 forintot, míg a jövőre nézve évente 7000 forint összegű, minden év július 1. napjával esedékes használati díjat ítélte meg a felperesek terhére. Kötelezte a III-XI. rendű felpereseket, hogy a X-XI. rendű felperesek közreműködésével, 30 napon belül adják birtokba az I-XI. rendű alpereseknek V. L. szakértő véleményéhez csatolt és I. I. földmérő szakértő által készített vázrajzban feltüntetett 27 m² területet. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét és az alperesek viszontkeresetét elutasító ítéletet helybenhagyta.

Az ítélete indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperesek a korábban egységes perbeli ingatlanok 1/2. illetőségének nem tulajdonosai, hanem használói voltak. A használat az ingatlan 1/2. illetőségének megfelelő területre terjedt ki. A birtokbaadást a Képszer intézte, amely az építkezés és a használat során tudomást szerzett arról, hogy a felperesek több területet használtak. Az ma már nem állapítható meg, hogy a felperesek a birtokbaadásakor, illetve a birtokbavételkor rosszhiszeműen jártak volna el. Erre utal az a körülmény, hogy az állam mint tulajdonos vagy a Képszer Bt. mint bonyolító a többletterület birtokbaadására a felpereseket nem hívták fel, ellenük eljárást nem kezdeményeztek. Tárgyalások folytak arról is, hogy az ingatlan majdani megosztása a tényleges helyzetnek megfelelően történik, ezzel kapcsolatosan vázrajzok is készültek. Mérlegelési körbe vonta a másodfokú bíróság azt a tényt is, hogy a perbeli ingatlanok kialakítását eredményező műszaki megosztásra az 1988. november 10-én meghozott határozattal került sor, abban az időben, amikor a felperesek a jelenlegi állapotban megfelelő utat már véglegesen kialakították. Minthogy a felperesek rosszhiszemű túlépítése az előzőekben kifejtettek tekintetével nem állapítható meg, a másodfokú bíróság a felpereseket kötelezte az alperesi ingatlanban okozott értékcsökkenés megfizetésére, a határozat rendelkező részében foglalt összegben. Egyidejűleg rendelkezett az elfoglalt földrészletért járó használati díj megállapításáról és

megfizetéséről. A használati díj mértékét a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján határozta meg.

A másodfokú bíróság ítélete ellen az I-III., VII., VIII., IX., X., XI. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő. A kérelmüket arra alapították, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértően nem a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében és a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében előírtak szerint jártak el, amikor a tényállást nem a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékok egybevetése alapján állapította meg. A bizonyítékokat nem a maguk összességében mérlegelte. Az ítélete indokolásában nem utalt azokra az okokra, amelyek miatt valamely tényt nem talált bizonyítottnak. Különösen törvénysértő, hogy nem indokolta kellő részletességgel: miért mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt tényállás megállapításában azokat a bizonyított tényeket, amelyekre az elsőfokú bíróság ítéletét alapította. A határozott felülvizsgálati kérelmük az volt: a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével állapítsa meg a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperesek túlépítése rosszhiszemű volt. A Képszer mint a szomszédos ingatlan tulajdonosának képviselője a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, mert még nem volt megépített útja sem a saját, sem az alperesek telekrészén. A Ptk. 110. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával kötelezze a bíróság a felperest a bejáratú út alperesi területre eső részének elbontására, a bontási anyag elszállítására. Amennyiben a Legfelsőbb Bíróság az elsődleges kérelmüket megalapozatlanság miatt elutasítaná, kötelezze a felpereseket arra, hogy az alperesi terület használatáért - évente - a bejáratú úttal elfoglalt telekrész területe mindenkorai tulajdoni értékének 20%-ával megegyező díjat fizessenek meg az alpereseknek, visszamenőleg is.

A felülvizsgálati eljárásban a III-XI. rendű felperesek csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel éltek. A kérelmüket arra alapították, hogy miután az alperesek ugyanúgy használják az utat, mint a felperesek, az út tekintetében közös használat valósult meg, ezért megalapozatlan a használati díj fizetésére kötelező ítéleti rendelkezés. Ebből következően kérték, a jogerős ítélet erre vonatkozó rendelkezésének a hatályon kívül helyezése mellett, az eddig lejárt használati díj, valamint a jövőben esedékes évi 7000 forint használati díj megfizetésére való kötelezésük mellőzését. A felülvizsgálati kérelmek alapján megállapítható: nem tárgya a jelen felülvizsgálati eljárásnak a jogerős ítéletnek az a - felperesek elismerésén is alapuló - rendelkezése, amely szerint az alperesi

ingatlanból birtokolt 27 m²-es területrészt kötelesek az alperesek birtokába adni. A felek egyike sem támadta az értékcsökkenés címén megítélt marasztalási összeg mértékét.

A jogerős ítéletet támadó felülvizsgálati, illetve csatlakozó felülvizsgálati kérelmek az alábbi indokból nem alaposak. Az alperesek a felülvizsgálati kérelmük megalapozása érdekében arra hivatkoztak, hogy a bíróság mellőzte K. J. és B. Gy. tanúvallomását. A nevezett tanúk vallomása nem erősíti meg az alpereseknek azt az állítását, amely szerint a felperesek rosszhiszeműen alakították ki a perbeli utat; de azt sem, hogy a Képszer Bt. képviselője a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a felpereseknek még módja lett volna az eredeti állapot helyreállítására. A bizonyítékoknak a maguk összességében való értékelése szempontjából nem érdektelen éppen K. J.-nek a tanúvallomása, aki a Képszer Bt. érdekében eljárva, maga is megerősítette azt a tényt, hogy bár észlelték a felperesek által kialakított és a jelenlegivel azonos helyen levő út létét, annak használatát nem kifogásolták. Ez a körülmény önmagában is megalapozza azt a tényt, hogy a felperesek a perbeli bejáró utat eredetileg nem rosszhiszeműen alakították ki, vették használatba. Az a körülmény, hogy utóbb ezt a murvával kialakított utat bitumennel erősítették meg, és így biztosították az állandóságát, csak akkor minősülne rosszhiszemű eljárásnak, ha a perben minden kétséget kizáróan bizonyítást nyert volna az: ennek elvégzését a Képszer Bt., illetőleg a képviselője kellő időben kifogásolta. Nem érdektelen az alpereseknek a 31. sorszámú beadványában tett előadása, amely szerint a Képszer Bt. azért nem tiltakozhatott oly időben, amikor a túlépítőnek nem okozott volna semmi károsodást az út áthelyezése, mert egyezségre való ráutaló magatartással a felperesek megtévesztették. A felpereseknek az a törekvése, hogy a kialakított út a jövőben is a rendelkezésükre álljon, nem tekinthető olyan megtévesztő magatartásnak, amely az alperesi ingatlan mindenkori birtokosai érdekében eljáró Képszer Bt. eljárását hátrányosan befolyásolhatta volna.

Ugyancsak alaptalan az alperesek érvelése a használati díj mértékét illetően. A másodfokú bíróság kellő és meggyőző indokát adta annak, hogy miért csak évi 7000 forint összegben állapítja meg az elfoglalt földrészlet használati díját. Az igazságügyi szakértőnek az a tapasztalati véleménye, hogy a használati díj mértéke a tulajdonjog értékének 1/5-e, nyilvánvalóan akkor lehet irányadó, ha egy teljes ingatlan, illetőleg önálló gazdasági egységet képező ingatlanrész használata kapcsán kell e tárgyban dönteni. Az úttal elfoglalt földrészlet használati értéke, az eredeti rendeltetését is szem

előtt tartva, nyilván nem tesz indokoltta olyan mértékű használati díj megállapítását, amelyre az alperesek igényt tartanak.

Nem alapos a III-XI. rendű felperesek csatlakozó felülvizsgálati kérelme indokaként felhozott az az állítás, hogy a felperesek nem kötelezhetők használati díj fizetésére, mert az utat az alperesek is használják. A másodfokú bíróság a döntése meghozatalakor az alpereseknek arra a perben tett nyilatkozatára volt tekintettel, amely szerint az út használatára, bármi módon történő igénybevételére az alperesek nem tartanak igényt. Erre az ítéleti ténymegállapításra alapítottn a használatdíj-fizetési kötelezettség jogszerűen nem mellőzhető, ennek megállapított mértékét pedig a felperesek nem tették vitássá, így a csatlakozó felülvizsgálati kérelem nem teljesíthető.

A fentiekben kiemeltekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275/A. §-a (1) bekezdésének alkalmazásával a másodfokú bíróság felülvizsgálati kérelmekkel támadott rendelkezéseit a hatályában fenntartotta. Tekintettel arra, hogy a felek egyikének kérelme sem vezetett eredményre, a Pp. 275/B. §-a szerint irányadó 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott úgy a Legfelsőbb Bíróság - figyelemmel az előlegezett költségek összegére is - hogy a felek mindegyike a saját felülvizsgálati eljárási költségét köteles viselni. (Legf. Bír. Pfv. 121. 345/1993. sz.)

Összegzés

Olyan 4 hónap, 120 nap, 2880 óra és 172800 perc építési jog, szomszédjog, magánjog, tulajdonjog tanulmányozása után azt gondoltam, hogy ennek az összegzésnek a megírása rutinfeladat lesz. Nem így van, ahogy az sem, hogy a mindennapi életben a problémákat rutinból kell megoldani. Nekem annyi új dologra világított rá ennek a feladatnak a megoldása, hogy észre vettem magamon azt, hogy bármerre megyek azt nézem, azt keresem, hogy ki az és mivel szegi meg a szomszédjogokat vagy az építési jogot.

Én személyes érintettség miatt választottam ezt a témát, hisz a már említett kisközségben ahol élek ott részese vagyok több általam taglalt korlátozásnak.

De rá kellett jönnöm a gyűjtő munka során, hogy én hiába vagyok tisztában ezekkel a jogsértő dolgokkal, hiába tudom a jogszabályokat akkor sem érek el vele semmit. Hogy miért? Azért, mert a kiöregedő településen a szokásjog uralkodik és nem pedig a jogszabályok. Évek, évtizedek óta ebben a közegben, ilyen körülmények között élnek és nekik ez a természetes. Én, mint újonnan odakerült városi gyerek csodálkozva néztem, hogy van ilyen?! Van és ez csak nekem nem új.

Irodalomjegyzék

- 1. Bagi István: Ingatlanjog** □ Szent István Társulat □ Bp. 2005
- 2. Csebi Pogány Virgil: Tulajdonjog és szomszédjogok** □ Léva, 1905.
- 3. Csizmadia- Kovács- Asztalos: Magyar állam- és jogtörténete** □ Nemzeti Tankönyvkiadó □ Bp. 1987.
- 4. Csúri- Darák- Hidasi- Kovács- Zámbó: Az ingatlan jogi kézikönyve** □ KJK-KERSZÖV □ Bp. 2004
- 5. Dr. Biermann Mihály: A szomszédjogi oltalom** □ Singer és Wolfner Könyvkereskedése □ Bp.1886.
- 6. Dr.Dénes György- Magyar Mária: Építési jog** □ ELTE Jogi továbbképző Intézet-Mobil Kiadó KFT. □ Bp,2001
- 7.dr. Fenyő György – dr. Vincze László: A magyar ingatlan-nyilvántartás** □ Székesfehérvár 1993
- 8.. Dr. Vadász Lajos: Tételes magánjogunk** □ Általános Nyomda és Grafikai Intézet Rt. □ Bp. 1942
- 9. Jantner Antal: Az építésügyi igazgatás továbbfejlesztése** □ Állam és Igazgatás, 1987/1
- 10. Közigazgatási jog – Különös rész** □ Virtuóz Kiadó □ Budapest, 2002
- 11. Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános rész** □ Dialóg Campus □ Bp- Pécs, 2002.
- 12. Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog – Dologi jog** □ Eötvös József Könyvkiadó □ Bp. 2001
- 13. Muzsnay Lajos: Építésügyi igazgatás** □ Miskolci Egyetemi Kiadó, 1995.
- 14. Papp Iván: Földügyi szakigazgatás** □ PTE – Állam- és Jogtudományi Kar □ Pécs 2003.
- 15. Szladits Károly:A magyar magánjog- Általános rész- Személyi jog** □ Grill Károly Könyvkiadóvállalat □ Bp
- 16. Vitézné Füzi Mária - Székely Győző - Matiscsák Lászlóné - Csiszár Alajos: Az építésügyi igazgatás** □ Magyar Közigazgatás, 1993/5

Jogszabályjegyzék

1. Az Európa-tervvel és az európai uniós csatlakozással kapcsolatos, a belügyi ágazatba tartozó egyes törvények módosításáról szóló **2004. évi XXIII. törvény 18. §-a.**
2. **1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről**
3. **253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről
4. **1997. évi LXXVIII. Törvény** az épített környezet alakításáról és védelméről
5. **253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

Melléklet

1. Nyilatkozat a szolgalmi jog felvezetésének engedélyezéséről
2. Megállapodás telki szolgalmi jog alapítására
3. Határozat átjárási szolgalmi jog bejegyzéséről
4. Ingatlan- nyilvántartási kérelem
5. Telki szolgalom bejegyzése iránt benyújtott kérelem hiánypótlásának felhívása
6. Nyilatkozat az illetékmentesség megállapításához
7. A nem megfelelő földtámasz eredménye
8. Az illegálisan túl közel építő szomszéd műve
9. Felnyakalt fa, hogy ne okozzon kárt a szomszéd ház tetejében
10. A földtámasz hiánya
11. Szabálytalan építkezés korszerű megoldása
12. No komment

7. melléklet



8. melléklet



9. melléklet



10. melléklet



11. melléklet



12. melléklet

