

Szomszédjogok

Általános szabály

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné [1959. évi IV. tv. 100. §, 106. §; 1960. évi 11. tvr. 21. §].

Az általános szabályok alkalmazásának leggyakoribb esetei: építkezés, állattartás, üzemek és gyárak működése.

A szomszédjogi szabályok megsértése miatt az alábbi eljárások indíthatók:

- a szomszédjogi szabályokra alapított eljárás,
- birtokvédelmi eljárás,
- károsodás veszélye esetén kérhető a bíróságtól a veszélyeztető magatartástól való eltiltás, illetve a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtétele.

Különös szabályok

a) Földtámasz joga

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

b) Gyümölcsök felszedésének joga

A tulajdonos a földjére áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket megtarthatja, ha azokat a fa tulajdonosa fel nem szedi (a körülményeknek megfelelő határidőn belül).

A közterületre áthajló ágakról lehulló gyümölcsöket - ha azokat a fa tulajdonosa fel nem szedi - bárki felszedheti [1960. évi 11. tvr. 20. §].

c) Áthajló ágakra és átnyúló gyökerekre vonatkozó jogok

A tulajdonos a földjére 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.

d) Belépés joga

A tulajdonos kártalanítás ellenében köteles a földjére való belépést megengedni, ha az:

- közérdekű munkálatok elvégzése,
 - állatok befogása,
 - az áthajló ágak gyümölcsének összegyűjtése,
 - az ágak és gyökerek eltávolítása céljából vagy
 - más fontos okból
- szükséges.

e) Építkezés joga

A tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, amennyiben ez a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.

d) *Kerítéshez kapcsolódó jogok*

Ha a földeket kerítés (sövény) vagy mezsgye választja el egymástól, ennek használatára a szomszédok közösen jogosultak. 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.

Az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rend.) szerint az építésügyi hatóság - településrendezési, közbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt - a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja. Kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.

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

A telek határvonalain létesíthető kerítés kialakítását - a helyi sajátosságokra is figyelemmel - a helyi építési szabályzat meghatározhatja. Ennek hiányában tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni. Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 44. §].

e) *Határvonalán álló fához vagy bokorhoz kapcsolódó jogok*

A föld határvonalán álló fa vagy bokor és annak gyümölcse egyenlő arányban a szomszédokat illeti. A fenntartással járó költségeket a szomszédok ugyanilyen arányban viselik. Ha a határvonalon álló fa vagy bokor valamelyik föld rendeltetésszerű használatát gátolja, e föld tulajdonosa követelheti, hogy azt közös költségen távolítsák el.

f) *Tilosban talált állat*

A tilosban talált állatot a föld használója mindaddig visszatarthatja, amíg az általa okozott kárt tulajdonosa meg nem téríti. Ha az állatot a tulajdonosa megfelelő határidőn belül - felszólításra sem - szállítja el, és annak máshol való elhelyezése aránytalan nehézséggel, vagy a költségek előlegezésével járna, a szomszéd az állatot értékesítheti, vagy felhasználhatja [1959. évi IV. tv. 101-106. §].

Érintett jogszabályok:

1959. évi IV. tv.; 1960. évi 11. tvr.; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend.;

Birtokháborítás

A hatályos Polgári Törvénykönyvünk szerint, ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában jogalap nélkül zavarják, birtokvédelem illeti meg.

Ennek a mondatnak a könnyebb megértése érdekében célszerű először a birtok fogalmát tisztázni. A birtok az a tény, állapot, amikor valakinél, valakinek a fizikai értelemben vett hatalmában van egy dolog. A birtok azonban nem egyenlő a tulajdonnal. A tulajdon esetében az a fő kérdés, hogy enyém-e a dolog, míg a birtok esetében elsődlegesen csak az számít, hogy nálam van-e a dolog. Ha valaki bérel, mondjuk egy lakást vagy egy autót, azáltal nem lesz annak tulajdonosa, viszont birtokosa lesz, mert nála van, a hatalmában tartja. A birtoklás tényének legfontosabb következménye tehát, hogy a birtokost védelem illeti meg a birtokháborítással szemben. Birtokháborítás lehet a teljesség igénye nélkül például, ha valaki megpróbálja elvenni a másnál lévő dolgot, akadályozza a birtokost annak használatában, kerítést épít nem megengedett helyre, falat emel az ablak elé, füsttel, zajjal járó tevékenységet folytat a szomszédban és így tovább. Fontos, hogy a birtokvédelem a birtoklás pusztá ténye alapján illeti meg a birtokost: nem azért, mert az övé a dolog (lehet, hogy nem is az övé), hanem mert az nála van, vagyis senki nem köteles túrni, hogy birtokától megfosszák, vagy a birtoklásban zavarják. Ez a védelem pedig mindenkivel szemben megilleti a birtokost, a jogszabályban foglalt egy kivétellel: nem illeti meg a birtokost birtokvédelem azzal szemben, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg. A birtokvédelemnek a hatályos magyar jog szerint három módozata van: a jogos önhatalom, a közigazgatási út, valamint a bírói út.

A jogos önhatalom abban áll, hogy a birtokos a birtok megvédéséhez szükséges mértékben önhatalommal is elháríthatja a birtoka ellen irányuló támadást. Ha pedig elveszti a birtokot a birtokos, annak visszaszerzése érdekében is felléphet önhatalommal, ha az egyéb birtokvédelmi eszközök igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná. Mondjuk, ha az utcán a mobiltelefont hirtelen kitépik valaki kezéből, az illető nem köteles kivárni a közigazgatási út igénybevételével járó idővesztéséget, hanem jogos önhatalommal is eljárhat a birtok visszaszerzése érdekében.

Birtokvédelem államigazgatási úton azt jelenti, hogy az, akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarják, a **jegyzőtől egy éven belül kérheti** az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. Ebben az esetben a jegyző nem vizsgálja a birtokláshoz való jogot, kizárólag a birtoklás ténye alapján dönt, azt nézi, hogy fennállt-e a birtokállapot és azt megzavarták-e. A jegyző határozata ellen államigazgatási úton nincs helye jogorvoslatnak, hanem aki a határozatot sérelmesnek tartja, a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül kérheti a bíróságtól a határozat megváltoztatását.

Birtokvédelem bírói úton lényege pedig, hogy **egy év elteltével** a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését **közvetlenül a bíróságtól** kérheti. Közvetlenül a bírósághoz lehet fordulni akkor is, ha a birtokláshoz való jogosultság is vitás. A közvetlen bírói út azt jelenti, hogy nem kell előtte végigjárni az államigazgatási utat, nem szükséges a jegyzőhöz fordulni, hanem közvetlenül a bírósághoz lehet keresetlevelet benyújtani (egy év elteltével pedig csak a bíróságnál lehet a birtokvédelem eszközével élni). A bíróság már a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt, tehát nem csupán a birtoklás tényét vizsgálja, mint a jegyző.