



SZECSKAY
ÜGYVÉDI IRODA - ATTORNEYS AT LAW

H-1055 BUDAPEST, KOSSUTH TÉR 16-17
(MAIL: H-1245 BUDAPEST PF/POB 1228)
HUNGARY

TEL: +36 (1) 472 3000 • FAX +36 (1) 472 3001 • INFO@SZECSKAY.COM • WWW.SZECSKAY.COM

**A KILÁTÁS ELVÉTELE OKÁN A SZOMSZÉDJOG MEGSÉRTÉSÉRE ALAPÍTOTT KÁRTÉRÍTÉSI
IGÉNY BÍRÓI GYAKORLATA**

DR. KOVÁCS ZOLTÁN BALÁZS LL.M.

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.

A fenti rendelkezésnek kialakult bírói gyakorlata van, amelynek legfontosabb vonásait az alábbiakban röviden összefoglaljuk.

A földjén építkező köteles megtéríteni a szomszédjának okozott kárt, amennyiben a szomszéd ingatlanjának értéke az építkezés következtében a szükséges mértéket meghaladó mértékben csökken. Ilyen esetre példaként szolgálhat az, amikor az újonnan épített épület elveszi a szomszéd ingatlanjáról addig meglévő kilátást, illetőleg, ha az építkezés a szomszédot szükségtelen mértékben zavarja ingatlana használatában (pl. az építkezés szükségtelen mértékű zaj- és forgalomnövekedést okoz). A szomszéd ingatlanban az építkezés következtében előálló intimitásvesztés szintén szolgálhat kártérítés alapjául.

A bírói gyakorlat következetesen azon az állásponton van, hogy az építkező személy akkor is felelősséggel tartozik szomszédja felé abban az esetben, ha őt szükségtelen mértékben zavarja, ha az építkezés egyébként mindenben a vonatkozó jogszabályok és az illetékes hatóság által kiadott építési engedélyben foglaltak szerint valósult meg.

Amennyiben a szomszéd pert indít szomszédjogának megsértésére hivatkozással az építkező ellen, bizonyítania kell, hogy (i) az építkezéssel zavarás valósult meg (pl. a korábban meglévő kilátását az építkezéssel elvonták); (ii) kár érte őt és (iii) a zavarás és a kár bekövetkezte között ok-okozati összefüggés áll fenn, azaz a felperes az építkezés következtében szenvedett kárt.

Amennyiben a felperes bizonyítani tudja a fentieket, az alperes csak akkor mentesülhet a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy az építkezés során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A bíróságok általában nem fogadják el azt a felperesi érvet miszerint az alperes egy, a tulajdonában álló másik telken kellett volna építkezzen annak érdekében, hogy ne valósuljon meg szükségtelen mértékű zavarás. Abban az esetben ugyanis, ha valakinek van egy építési telke, akkor mások nem akadályozhatják meg a tulajdonost abban, hogy a saját telkén építkezzen. Egy ezzel ellentétes álláspont elfogadása a tulajdonosi jogok jogellenes korlátozását jelentené.

A felperes azonban hivatkozhat arra, hogy az alperes az építési telkén a megvalósítotthoz képest eltérő módon lett volna köteles építkezni, mégpedig oly módon, hogy az építkezéssel ne zavarja a szomszédot és ne okozzon kárt, illetőleg olyan mértékű kárt, mint amelyet okozott, azáltal, hogy az építéssel elveszi a szomszéd kilátását, illetőleg intimitásvesztést és/vagy zaj- és forgalomnövekedést idéz elő.

A kártérítésként követelhető összeg meghatározása szakértői kérdés. Az eljáró bíróság ezért építési igazságügyi szakértőt kér fel arra, hogy adjon szakvéleményt a felperesi ingatlan értékcsökkenésének mértékére vonatkozóan.

Fontos megjegyezni, hogy az építkezőn kívül az építést konkrétan végző társaság is felelősséggel tartozik a kár megtérítéséért (feltéve, hogy az építési engedélynek ő is jogosultja), amennyiben a felperes bizonyítani tudja a fentieket, tekintettel arra, hogy a Ptk. értelmében a közösen kárt okozók felelőssége a károsulttal szemben a közösen okozott károkért egyetemleges.

Az, hogy az építkezés a szükségtelen mértékű zavarást megvalósítja-e és így sért-e szomszédjogot, az eset összes körülményei alapján dönthető el. A fent röviden ismertetett bírói gyakorlat fontos iránymutatásként szolgál ahhoz, hogy kísérletet tegyünk annak megállapítására vajon adott esetben beszélhetünk-e a szomszédjog polgári jogi szabályának megsértéséről és kártérítés követelhetőségéről.

Jelen publikáció célja, hogy a publikációban szereplő témákban általános jellegű tájékoztatást nyújtson. Jelen publikáció a Szecskay Ügyvédi Iroda tájékoztató jellegű kiadványa és semmilyen körülmények között nem minősül jogi tanácsadásnak vagy jogi véleménynek. Amennyiben jogi kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük vegyen igénybe jogi segítséget.

További információkért forduljon munkatársainkhoz az alábbi címen:

info@szecskay.com

H-1055 Budapest, Kossuth tér 16-17

(Mail: H 1245 Budapest Pf/POB 1228)

Hungary

Tel: +36 (1) 472 3000 • Fax +36 (1) 472 3001

www.szecskay.com