

A szomszédból áthallatszó zavaró zaj nem mindig jogsértő

Logikus feltevésnek tűnhet az, hogy ha a szomszédból áthallatszó zaj kellemetlen, zavaró vagy rendszeres, akkor annak orvoslása birtokvédelem keretében eredményes lesz. A valóság ennél azonban jóval árnyaltabb.

A bíróságok ugyanis nem pusztán azt vizsgálják, hogy a zaj hallható-e vagy kellemetlen-e, hanem azt is, hogy az adott környezetben, az adott körülmények között a zavarás szükségtelennek minősül-e. A szükségtelenség ugyanis megalapozza a jogellenességet, ezáltal pedig a birtokvédelem indokoltságát.

Egy friss kúriai döntés alapján a szükségtelen zavarás fogalma könnyen megérthető. A BH2026. 51. számú ügyben a felperesek egy mezőgazdasági jellegű, tanyás területen laktak. A szomszédos ingatlan telephely és üzemcsarnok volt, ahol az alperes gyümölcsfeldolgozáshoz kapcsolódó hűtőkonténereket működtetett. A felperesek szerint a konténerek zaja zavarta a nyugalmaikat, ezért birtokvédelmet és sérelemdíjat kértek.

Az elsőfokú bíróság igazat adott nekik, méltányolva a magánlakáshoz, egészséghez, pihenéshez való jogukat az alperes vállalkozási szabadságával szemben, amelynek során elsődlegesen azt tekintette döntőnek, hogy a hűtőkonténerek áthelyezhetők, így a zavarás szükségtelennek minősül. A másodfokú bíróság, majd a Kúria már másként értékelte az esetet. A Kúria a másodfokú bíróság megállapításait helyesnek ítélve azt is vizsgálándónak tartotta, hogy milyen besorolású területen vannak az ingatlanok, odaköltözéskor mire lehetett számítani, milyen tevékenység folyik a szomszédban, vagy éppen a zaj elkerülése milyen terhet róna a zajt okozó félre.

Az ügyben különösen fontosnak minősült az, hogy a felperesek nem csendes lakóövezetben, hanem mezőgazdasági területen vásároltak ingatlant, ráadásul közvetlenül egy olyan ingatlan mellett, amely már akkor is telephelyként és üzemcsarnokként volt nyilvántartva. A bíróság szerint ilyen környezetben számolni kell azzal, hogy gazdasági vagy mezőgazdasági tevékenység zajjal járhat. A felperesek később még a lakóépületüket is a telephely irányába bővítették, ezzel maguk is növelték a zajnak való kitettségüket. Megállapítható volt továbbá, hogy az alperes a hűtőkonténereket a gazdasági tevékenysége szerves részét képező technológiai rend miatt helyezte az adott helyre, azaz nem önkényesen vagy figyelmetlenségből kerültek azok oda. Ráadásul az áthelyezés nagy költséggel is járt volna alperesi oldalon. Mindezen körülmények figyelembevételével a felperes zavarása már nem volt szükségtelennek tekinthető.

A döntés tanulsága tehát, hogy birtokvédelemnél nem az a kérdés, hogy a szomszéd tevékenysége zajtalan-e. A jog nem követeli meg, hogy mindenki úgy használja az ingatlanát, hogy abból semmilyen kellemetlenség ne származzon másokra. A szomszédoknak bizonyos mértékű zavarást el kell tűnniük, különösen akkor, ha az a környezet jellegéből és a helyben szokásos használatból következik.

Más a helyzet persze akkor, ha a zaj indokolatlan, aránytalan, a helyi viszonyokhoz képest szokatlan, vagy a zajt okozó fél könnyen, ésszerű költséggel csökkenthetné azt, mégsem teszi. Ilyenkor már felmerülhet a szükségtelen zavarás, amely birtokvédelmet alapozhat meg.



KOVÁCS RÉTI SZEGHEŐ
ÜGYVÉDI IRODA

A Kúria elé került ügy alapján tehát könnyen beláthatjuk, a zavaró zaj önmagában még nem biztos, hogy jogellenes, mindig az összes körülményt kell vizsgálni, a zavarás szükségessége vagy sürgőssége megítélésében pedig különösen olyan szempontok számítanak, hogy hol van az ingatlan, milyen tevékenység zajlik a környéken, mire számíthatott a panaszos, mennyire erős és tartós a zaj, esetleg változott-e, illetve milyen reális lehetősége van a szomszédnak a zaj csökkentésére.