

Amikor a szomszéd zavarja a kilátást - egy szomszédjogi per tanulságai

Egy Irodánk által képviselt perben a felperes egy szomszédjogi jogvitában a bíróság előtt kártérítési igénnyel lépett fel és arra hivatkozott, hogy az alperesi ingatlanban lévő építmény folytán intimitásvesztés, illetve kilátásvesztés következett be az ingatlanában, csökkent az ingatlana benapozottsága és az építmény tájidegen, negatív esztétikai hatással bír.

A főszabály az úgynevezett szomszédjogi pereknél, hogy tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A szomszédjogi sérelem miatti kártérítési igény a szükségtelen zavarásban megnyilvánul jogellenes magatartás tényleges tanúsítójával, a károkozóval szemben érvényesíthető.

Ezen perekben fontos tudni, hogy a szükségtelen zavarás, mint jogellenes magatartás tényét, az általa okozott kárt, annak mértékét és az okozati összefüggést a felperesnek kell bizonyítania.

A Kúria egy ismert BH.2020.329. számú döntésében foglalt iránymutatása szerint a zavarás fennállása bizonyításra szoruló ténykérdés, a zavarás szükségtelenségének megállapítása azonban a bíróság mérlegelési tevékenységét igénylő jogkérdés.

Hangsúlyozandó tehát, hogy a zavarás ténye önmagában nem alapítja meg a kártérítési felelősséget és csak akkor kell vizsgálni, hogy a perbeli ingatlan értékcsökkentését eredményezte-e, ha a bíróság mérlegelési jogkörében eljárva a zavarás szükségtelenségére következtet.

A konkrét jogesetben is kimondásra került, hogy a városi környezetben a lakókat bizonyos fokú tűrési kötelezettség terheli a közművek, jelen esetben háztartási kiserőmű vonatkozásában, így a teljes zavarásmentesség a mai népsűrűség mellett nem elvárható, és az ingatlan rendeltetésszerű használata is járhat bizonyos hátránnyal a környező ingatlanokra nézve.

A felperesek ilyen pereket általában a benapozottság csökkenésére, árnyékolásra, terméscsökkenésre hivatkozással indítanak vagy a kilátáselvonásra, panorámavesztésre, illetve intimitásvesztésre hivatkoznak.

A bírósági gyakorlat szerint **az egyéni túlérzékenység nem alapozhatja meg a szükségtelen zavarást**, ugyanígy az épületek okozta kilátáselvonás, panorámavesztés is többnyire csak akkor állapítható meg, ha a szükségtelen zavarást elszenvedő ingatlan értékét dominánsan a kilátás lehetősége határozza meg, vagyis például akkor, ha hegyvidéki, magaslati vagy vízparti építési telekről van szó. Városban, az erre kijelölt helyen történő építkezéssel szükségképpen velejáró kilátástól való megfosztás szükségtelen zavarásként általában nem értékelhető.

Ami az esztétikai zavarást illeti, a bírósági gyakorlatban kikristályosodott alapelv, hogy az esztétikai behatások valamilyen pozitív vagy negatív behatáshoz kapcsolódóan megjelenő behatást takarnak, és olyan eseteket foglalnak magukban, mint a sivár látványt nyújtó hátsó fal, fekete fóliasátor, az ingatlan

határánál tárolt törmelék és építőanyag, tájidegen mobilátjátszótorony látványa, betonkerítés esztétikailag károsító hatása.

Megjegyzendő továbbá, hogy **csak akkor beszélhetünk szükségtelen zavarásról, ha a zavarás adott helyzetben reálisan elkerülhető lett volna**, azaz a tulajdonosnak volt reális esélye arra, hogy másokat kevésbé terhelő, illetve zavaró módon használja vagy hasznosítsa tulajdonát.