

Az építkezésekkel okozott károk gyakorlati kérdései

A múlt évtől kezdődően ismételten fellendülni látszik az építőipar. Szűkebb és tágabb lakókörnyezetünkben egyre több beruházással találkozunk: társasházak, bevásárlóközpontok, sportlétesítmények épülnek. A téma aktualitását adó építkezési hullámra tekintettel a jelen írás célja elsősorban az, hogy a szomszédjogi generálklauzulát, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás követelményét, és az ennek megsértésén alapuló kártérítési felelősséget a tervezőknek, építetőknek, beruházóknak hasznos, gyakorlati megközelítésben mutassa be. Másképpen – egyszerűen és közérthetően – megfogalmazva: mire érdemes figyelni, ha egy adott ingatlanon beruházást tervezünk, de nem szeretnénk kártérítést fizetni?

Alapvetés

A szomszédjog általános szabályaként ismert tétel: a tulajdonos a saját dolgát csak olyan módon használhatja, amellyel másokat szükségtelenül nem zavar. A szükségtelen zavarás tilalmát, mint főszabályt a 2014. március 15-ig hatályba volt 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 100. §-a, illetve a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:23. §-a is tartalmilag azonos módon szabályozza. E szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A „szükségtelen zavarás” fogalmából azonban az is következik, hogy a „szükséges zavarás” nem ütközik a fenti főszabályba, az ilyen mértékű zavarást a szomszédos ingatlan tulajdonosa köteles tűrni. Az, hogy milyen mértékben köteles a szomszéd elviselni a tulajdonos használatával járó zavarást, és mikortól válik az szükségtelenné, a konkrét körülmények alapján állapítható meg 1.

A jogviszony lényegéhez tartozó szükségesség-szükségtelenségen kívül az építkezések kapcsán különös jelentőséggel bíró másik kettősség: a szomszédjog állandósága – és a mai építkezések megítélésében szerepet játszó, rendkívüli ütemben változó jogi, gazdasági környezet, a változó kihívások². A szomszédjog évtizedek óta alkalmazott, és a jelenlegi Ptk. által is fenntartott általános szabályát ugyanis ennek az új, megváltozott gazdasági környezetnek kell megfeleltetni. Mindezekhez megfelelő támpontokat adnak a bírói gyakorlat által kimunkált és folyamatosan alkalmazott szomszédjogi tételek: a helyben szokásosság, a jogági jogellenesség függetlensége, valamint a később építetű felelőssége.

A szomszédjogon túl a témával összefüggésben a szerződésen kívül okozott károk megtérítése, azaz a kárkötelem szabályozása bír jelentőséggel. A Ptk. 6:519. §-a szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható. E fogalomból következik, hogy valamennyi kárkötelem szükségképpen

elemei: a jogellenesség, a felróhatóság, a károkozó magatartás, a kár, valamint az okozati összefüggés ez utóbbi kettő között.

A fenti alapvetésből kiindulva az alábbiakban a szomszédjog és a kártérítés általános szabályait egy meglévő épület mellett újonnan felépülő, és a korábbi állapothoz képest hátrányos változást eredményező építményekkel, építkezésekkel okozott károkra konkretizálva mutatom be.

A jogellenesség és a károkozó magatartás

A Ptk. 6:518. §-ának rendelkezése szerint a törvény tiltja a jogellenes károkozást. Ebből következően jogellenes minden magatartás, ami károsodásra vezet. A jogellenesség magából a károkozásból következik, ezért ez, mint kártérítési elem egy perben nem igényel külön bizonyítást, a gyakorlatban pedig nem igényel különösebb magyarázatot.

A jelen témával érintett esetben a kárt okozó magatartás maga az az építkezés, amely a szomszédos épület esetén – leggyakrabban intimitásvesztés, kilátás elvonás, a benapozottság elvesztése, a használat korlátozottsága miatt bekövetkező – forgalmi értékcsökkenést eredményez. Ezáltal a szomszédos építkezés tényszerűen kárt okoz, s mint ilyen jogellenes.

A tervezők, kivitelezők, mérnökök, a beruházásokat koordináló menedzserek számra érthetetlennek tűnik, hogy miként vezethet kártérítési felelősségre egy olyan épület kivitelezése, amelynek felépítésére jogszerűen, azaz jogerős építési engedély birtokában, az engedélyben foglaltak maximális betartása mellett került sor, és amely ennek folytán jogerős használatbavételi engedéllyel is rendelkezik. Kérdésükre a Ptk. jogellenességet kizáró okokra vonatkozó szabályozása ad választ. A Ptk. 6:520. §-ának d) pontja szerint a jogellenességet kizárja, ha a károkozó a kárt jogszabály által megengedett magatartással okozta, feltéve, hogy a magatartás más személy jogilag védett érdekét nem sérti. Ebből következően a jogszabály által megengedett magatartással (jogerős építési és szakhatósági engedélyekkel) okozott kár esetében csak akkor nem lesz jogellenes a károkozás, ha jog védte érdekek nem sérülnek. Márpedig a szomszédjog fentiekben ismertetett szabálya, és az építkezések során gyakori sérelemként jelentkező intimitásvesztés, kilátás elvonás, stb. éppen ilyen jog védte érdekek.

E kérdéskör kapcsán alakította ki a bírói gyakorlat a „jogági jogellenesség függetlenségének” elvét. Ez azt jelenti, hogy a más jogágba tartozó előírások, a jelen témával érintett esetben építésügyi, szakhatósági és egyéb közigazgatási előírások, továbbá az építésügyi hatósági határozatokban, a szakhatósági engedélyekben foglaltak betartása önmagában nem zárja ki a kártérítési felelősséget. Egyszerűbben fogalmazva: ami az egyik jogág szabályai szerint jogszerű, a másik jogág szempontja szerint lehet jogellenes. Az építésügyi hatóság a terveket városrendezési és építési szempontból vizsgálja, az építésügyi szakmai szabályok betartását ellenőrzi. Ha az engedélyes és kiviteli tervek, továbbá maga a kivitelezés e szabályoknak megfelel, az adott építkezés, beruházás az építésügyi, szakhatósági, közigazgatási jogi szabályok szerint

jogszerűnek tekintendő.

Az építetőt azonban ezen felül a polgári jog, mint másik jogág alapvető szinten rögzített kötelezettségei is terhelik: a jogok társadalmi rendeletetésének megfelelő gyakorlása, az adott helyzetben általában elvárható magatartás tanúsításának és a jóhiszemű eljárásnak a követelménye³, valamint az építkezésekkel összefüggésben is irányadó általános magánjogi korlát, miszerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné (Ptk. 5:23. §). A hangsúly a szükségtelen zavarás fogalmán van, hiszen az idézett jogszabályi rendelkezés csak az ilyen mértékű zavarástól óvja a tulajdonost. Amennyiben az adott építkezéssel járó hátrányok nem érik el ezt a szintet, azaz a zavarás „csak” szükséges mértékű, a szükségtelen zavarásban megnyilvánuló jogellenesség kizárt.

A szükséges vagy szükségtelen zavarás nemcsak a jogellenesség körében értékelendő, a kérdés átvezet a következő szükségképpen kárelemhez, a felróhatósághoz:

A „szükségtelen zavarás” fogalma

Az építkezéssel járó „szükségtelen zavarás” a felróhatóság körében is vizsgálendő. Ha a szomszéd tulajdonosnak kárt okozó épületet az építésügyi hatósági engedélyben foglaltaktól eltérően kivitelezik, az előző pontban taglalt, jogszabály által engedélyezett károkozás fel sem merül, hiszen az adott magatartás a más jogágak (építésügy, szakhatóságok, szakmai szabályok) szabályai szerint is jogszerűtlen. Az engedélyektől való eltérés esetén a károkozás felróható is, ilyenkor ugyanis nyilvánvaló, hogy az építetető nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható lett volna.

Ahogy a vonatkozó hatósági előírások betartása, a szabályszerű építkezés önmagában nem zárja ki a jogellenességet, nem eredményezi automatikusan a felróhatóság hiányát sem. Ahhoz, hogy magatartása ne legyen felróható, az építkezőnek olyan módon kell eljárnia, hogy a már fennálló szomszédos ingatlanban – ha az kellő gondossággal és körültekintéssel elkerülhető – kárt ne okozzon.

A kártérítési igény értelemszerűen olyankor merül fel, ha a szomszédos ingatlanon a már meglévő méreteit jóval meghaladó épület (villa, társasház, bevásárló központ, átjátszótorony, stb.) épül. Ez minden esetben magába foglal valamilyen, a szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeivel konkuráló érdeket. Ez lehet a beruházó gazdasági érdeke (pl. több lakásos társasház felépítése, a magas telekárak miatt a lehető legteljesebb beépítettség), lehet közérdek (pl. üzletközpont, antenna létesítése). Ilyenkor a szükséges – szükségtelen zavarás megítéléséhez ezeket az érdekeket is össze kell vetni. Ennek kiindulópontja pedig az, hogy a szomszédos ingatlanon építkezéssel szemben a szomszédjog általános szabálya nem azt a követelményt támasztja, hogy a saját tulajdonosi érdekeinek sérelmével a szomszéd érdekeit előtérbe helyezve építkezzen, hanem azt, hogy az épület helyének kijelölése, a beépítés megtervezése során olyan építési módot válasszon, amely figyelemmel van az épített környezet helyi sajátosságaira, és a

szomszédnak elkerülhetetlen, szükségtelen hátrányt nem okoz.

A legtöbb építkezés esetén találhatóak olyan építészeti, vagy műszaki megoldások, amelyekkel elkerülhető a szükségtelen zavarás anélkül, hogy a célzott gazdasági eredményt (pl. egy társasháznál az eladásra tervezett lakások számát vagy méreteit) hátrányosan befolyásolná. Az e tárgyban lefolytatott perek gyakorlata mutatja, hogy adott esetben egészen egyszerű megoldások – pl. a tető kialakítása, a lakásokon belül a helyiségek elrendezése, a szomszédra néző teraszok korlátaira takaró fal elhelyezése, üvegfólia használata, az épületnek a telek másik részén való elhelyezése – kínálkoznak a szükségtelen zavarás elkerülésére. A cél ugyanis nem az, hogy az építető saját maga számára kedvezőtlenül építkezzen, hanem az, hogy a beépítés megtervezésénél olyan építési módot válasszon, amellyel a szomszéd számára elkerülhetetlen hátrányokat meghaladó kárt nem okoz.

Okozati összefüggés az építkezés és a kár között

E szükségképpen kártérítési elem megítélése viszonylag egyszerű. Amennyiben az építkezés a szomszédos ingatlan intimitását, benapozottságát, kilátását, beépíthetőségét, kerthasználatát, stb. szükségtelenül zavarja, hátrányosan befolyásolja, ezáltal az ingatlan forgalmi értékét csökkenti, az okozati összefüggés megállapítható.

Fontos azonban tudni, hogy a kárkötelelem mindig az újonnan építkező és a már meglévő ingatlan tulajdonosa között jön létre. Az új építménynek a már meglévőhöz kell igazodnia, ezért a kettejük jogviszonyát illetően alapvetően nincs jelentősége annak, ha a kárigénnyel fellépő tulajdonos ingatlanára pl. a másik szomszéd oldaláról is be lehetett látni, a beépíthetőségét már a másik szomszéd ingatlana is befolyásolta. Az adott építkezés kapcsán ugyanis ez az állapot a kiindulópont, a károsodás bekövetkezését és mértékét ehhez az állapothoz viszonyítva kell vizsgálni. Az újonnan építkező csak azért a károsodásért felel, amelyet az ő általa kivitelezett épület okozott, az ingatlan forgalmi értékének csökkenését csak ehhez kapcsolódóan kell megfizetnie.

A kár mibenléte

Az építkezéssel okozott kár a szomszédos ingatlan értékcsökkenésében manifesztálódik. Az intimitás vagy a kilátás elvesztése, a beépíthetőség csökkenése az ingatlan forgalmi értékét csökkenti.

A kár összegszerűsége pedig a károsodás bekövetkezésének időpontjában fennálló ingatlanforgalmi értékből kiindulva határozható meg. Az, hogy az új épület a meglévő ingatlan forgalmi értékét milyen mértékben (hány százalékkal) csökkenti, építész- és ingatlanforgalmi szakkérdés.

Az okozott kár összegszerűsége a károsodás bekövetkeztekor irányadó forgalmi érték alapulvételével, a szakértő által meghatározott %-os mérték kiszámításával határozandó meg. A károsodás bekövetkezésének időpontja esetenként változó, a kárigényt érvényesítő fél hivatkozásaitól is függ. Azt az időpontot jelenti, amikor a kártérítési igény szempontjából az építkezés befejezetté, az

ingatlanforgalmi értéket befolyásoló, és a hivatkozott tényezők (intimitásvesztés, benapozottság, stb.) tekintetében véglegessé vált. Ez gyakorlatilag lehet az épület legnagyobb magasságának elérése, a használatbavételi engedély megadása, stb.

Ki felel a kárért?

A kérdés a bírói gyakorlatban akként merül fel, hogy ki az ilyen jellegű kártérítési per „helyes” alperese. Ennek során abból indokolt kiindulni, hogy ha a szomszédjogi előírások megsértésével összefüggésben kár keletkezik, a károkozás ún. relatív szerkezetű kárkötelmi viszonyt keletkeztet a károkozó és a károsult között. A szükségtelen zavarás tilalmának megsértése esetén kötelmi jogviszony – kártérítési jogviszony – keletkezik, amelynek alanya nem feltétlenül a dologi jogi tulajdonos, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó, azaz az a személy, aki a kárt okozó magatartást ténylegesen megvalósította.

Ez a személy lehet a kárt okozó ingatlan építtetője, kivitelezője, vagy a leendő társasházi lakóközösségnek már az építkezés szakaszában is tulajdoni hányaddal rendelkező tagjai.

A kárt okozó ingatlanban a károkozás pillanata (pontos időpontja) után tulajdoni hányadot szerző személy a bekövetkezett kárért nem tartozik helytállni 5.

Zárszó

Összegezve a fentieket, és megválaszolva a bevezetésben feltett kérdést megállapítható, hogy a kártérítés megfizetése a szomszéd részére nem feltétlen velejárója a gazdasági változásokat, egyre növekvő igényeket kielégítő, és egyre monumentálisabb beruházásokban testet öltő építkezéseknek. A tervezői szabadság, a mérnöki kreativitás, az építészeti szakmai leleményesség eszközeivel olyan építészeti megoldásokra kell törekedni, amellyel az új építkezések során elkerülhető, vagy minimalizálható a kár megtérítésének kötelezettségéhez vezető szükségtelen zavarás.

Debrecen, 2017. március 8.

dr. Kocsán Annamária
bíró