

SERÁK ISTVÁN*

A KORLÁTOLT DOLOGI JOGOK ÉS A TULAJDONJOG MAGÁNJOGI KORLÁTAINAK DOGMATIKAI ÉS RENDSZERTANI ÖSSZEFÜGGÉSEI**

A 2013. évi V. törvénnyel kihirdetett új Polgári Törvénykönyv szerkesztési elvei új szabályozási rendszert vezettek be a tulajdonjog korlátaival és a korlátolt dologi jogokkal kapcsolatban. Amellett, hogy például a kisajátítás is már tisztán tulajdonszerzési formaként szerepel az új Ptk. dologi jogi részében, a szerkesztőbizottság által választott kodifikációs megoldások egyik leglátványosabb következményként az egyes szomszédjogokat és a telki szolgalmak egyes anyagi jogi szabályait az egységes kódex helyett ágazati jogszabály, a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény tartalmazza. A tételes jogban a kodifikációval előállt változások – még ha utólag is, de mindenképp – megalapozottá teszik korlátolt dologi jogok, ezen belül is kiemelten a szolgalmak, valamint a magánjogi tulajdonkorlátozások, ezen belül is kiemelten a szomszédjogok dogmatikai alapjainak tudományos áttekintésére és rendszerük átfogó vizsgálatára vonatkozó szakmai igényt. A jelen tanulmány különösen azért fókuszál a magánjog e két klasszikus – még ha tagadhatatlanul egyre inkább közjogi elemektől is áthatott – intézményére, mert egyrészt a dogmatikai és rendszertani összefüggések az ő esetükben a legszembevetőbbek, másrészt pedig a rájuk vonatkozó magyar szakirodalom sajnálatosan hiányos. Az elemzés elsősorban a feldolgozottabb osztrák és német joggal történő tematikus összehasonlításon alapul, helyenként svájci kitekintéssel. A tanulmány (1) vázolja az intézmények történeti fejlődését, különös tekintettel a meghatározó római alapokra és a magyar jogfejlődésre, (2) bemutatja a fogalmi rendszer elemeire és az intézmények által lefedett jogviszonyok főbb kérdésköreire vonatkozó jogszabályi megoldásokat és jogtudományi álláspontokat, ezt követően pedig (3) rendszertani jellegzetességeik főbb kérdésköreit taglalja.

1. BEVEZETŐ GONDOLATOK

A 20. század végére a tulajdonjog közjogi és magánjogi korlátaival, valamint azok rendszerével összefüggésben – miként arra a magyar Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) AB határozata (ABH 1993, 373–382.) is utalt – a tulajdonosi autonómia

* PhD, tudományos munkatárs, MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont Jogtudományi Intézet, 1014 Budapest, Országház u. 30.

E-mail: serak.istvan@tk.mta.hu.

** A tanulmány az MTA TK Jogtudományi Intézetében 2014. április 17-én műhelyvita keretében bemutatott írás átdolgozott változata. A szerző – a vita minden résztvevője mellett – külön köszönettel tartozik opponenseinek, Menyhárd Attilának és Téglási Andrásnak, valamint Osztovs Andrásnak észrevételeikért.

korlátozhatóságának mértéke helyett a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése vált az alapvető kérdéssé, úgy a napi gyakorlatban, mint az elméleti irodalomban. Ezzel párhuzamosan, a magánjognak az utóbbi évtizedekben erősödő „közjogiasodása” miatt a tulajdonjoggal kapcsolatos gondolkodás súlypontja Magyarországon is annak közjogi korlátaira helyeződött. A polgári anyagi jog legősibb jogintézményeit – így a jelen tanulmány által kiemelten kezelt szolgáltatásokat és szomszédjogokat – is magában foglaló magánjogi tulajdonkorlátozások ugyanakkor ma is változatlanul fontos helyet foglalnak el a dologi jog rendszerében – bár szerepük és súlyuk a természetjogi kodifikációk korától eltelt évszázadok alatt, a gazdaság fejlődése és a társadalom átalakulása miatt fokozatosan módosult. A német nyelvterület egyes országaihoz viszonyítva azonban, ahol ezek az intézmények manapság is az elméleti szakemberek és a gyakorlati jogászok folyamatos és aktív érdeklődésére tartanak számot,¹ a magyar jogtudományi irodalomban kevesebb figyelem szentelődött nekik.

A jelen tanulmány tárgya a korlátolt dologi jogok és a tulajdonjog korlátainak, ezen belül különösen a szolgáltatások és a szomszédjogok nemzetközi összehasonlításra alapuló intézményi elemzése. A két jogintézmény közötti kapcsolatot és összefüggést már több szerző felvetette: Julius Ofner véleménye szerint a szolgáltatások voltaképpen a szomszédjogokból alakultak ki,² Peter Liver pedig a svájci ZGB (*Zivilgesetzbuch*) által a kantonoknak biztosított tág jogalkotási hatáskör kapcsán jegyezte meg, hogy az ősi partikuláris szabályok túlélése miatt nem sikerült a „törvényi tulajdonkorlátozásokat” és a szolgáltatásokat megfelelően elhatárolni.³ Az új magyar polgári törvénykönyv kodifikációja lehetőséget biztosított volna arra, hogy a jogtudomány a történetileg kialakult hagyományos szemléletmódot meghaladva a tulajdonjog magánjogi korlátainak rendszerét akár újra is értelmezze.

„[A] fogalom határa [ugyanis] a diskurzustól (vagy mondhatnók ezt is: a helyzet-től vagy összefüggéstől) függ. E határt minden egyes (tehát minden újabb) diskurzus azért teszi újból és újból kérdéssé, mert mindegyik diskurzus új diskurzus: a korábbival nem feltétlenül azonos, hanem időközben valamiben változott, mert valamely vonatkozásban módosult helyzetre kíván választ adni. [...] Mert általában is: minden emberi diskurzus, mely bizonyos fogalmak határait feszegeti s esetleg

¹ Ebben a körben a teljesség igénye nélkül említessék néhány mű a két kiemelt jogintézményhez kapcsolódó, monografikus jellegű kortárs kiadványok közül: Wolfgang HAUER: *Der Nachbar im Baurecht* (Wien: Linde 2008); Peter HERBST – Michael MASCHL: *Wegerecht und Grenzstreitigkeiten* (Wien: NWV Verlag 2009); Peter HERBST – Gernot KANDUTH – Gerald SCHLAGER: *Der Baum im Nachbarrecht* (Wien: NWV Verlag 2013); Alexander ILLEDITS – Karin ILLEDITS-LOHR: *Handbuch zum Nachbarrecht. Die Rechtsstellung der Nachbarn im öffentlichen und zivilen Recht* (Wien: LexisNexis 2008); Cosima MÖLLER: *Die Servituten* (Göttingen: Wallstein 2010); Dieter SCHÜTTE – Michael HORSTKOTTE – Per SEELIGER: *Leistungsrechte: Wasser – Abwasser – Strom – Gas* (Stuttgart: Kohlhammer 2011).

² Julius OFNER: *Der Servitutenbegriff nach römischem und österreichischem Recht* (Wien: Alfred Hölder 1884) 34.

³ Peter LIVER: „Das Eigentum” in Arthur MEIER-HAYOZ (szerk.): *Schweizerisches Privatrecht. Sachenrecht* (Basel: Helbing & Lichtenhahn 1977) 201.

vitatottá teszi, azért tudja megtenni és végső soron pontosan azért teszi ezt, mert új nézőpontból, új összefüggésben közelít a kérdéses fogalomhoz.”⁴

A dologi jog körében azonban a szolgalmakra és a szomszédjogokra vonatkozóan tudományos igényű dogmatikai elemzés a törvény-előkészítés során nem készült, a végül tételes joggá vált megoldások pedig szakmailag vitatható, az új kódex irányadó szabályozási elveivel⁵ is ellentétes – így *ad hoc*nak minősíthető – rendszerszintű változást és szabályozási párhuzamosságot hoztak létre a magyar jogrendszerben. A használati jogok és a használat magánjogi korlátai ilyen körülmények között mindenképp igénylik a szintetizáló igénnyel történő összehasonlító feldolgozást.

Az elvi megfontolások miatt elsősorban az intézmények történeti fejlődésére és hatályos törvénykönyvi szabályaira alapozó összehasonlítás három eltérő történelmi és gazdaságfilozófiai korszak szemléletmódját tükröző kódex: a magyar Ptk. mellett az első kodifikációk sorába tartozó, alapvetően a római jog igen nagymérvű átvételén alapuló osztrák ABGB (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*), valamint a precíz pandektista dogmatikát követő német BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*) szabályozási rendszerén alapszik, helyenként kiegészítve a kapcsolódó érdekesebb svájci jogszabályi megoldásokkal és elméleti álláspontokkal. Bár az összehasonlításban szereplő országok szövetségi államok, és a törvénykönyvek lehetőséget biztosítanak a tagállami jogalkotásnak eltérő szabályozásra, ezek bemutatására, valamint több kapcsolódó elméleti-dogmatikai kérdésre – nem mellesleg terjedelmi okokból – a jelen tanulmányban nincs mód kitérni. A vizsgálat elméleti irányának kijelölésekor nem mehetünk el amellett, hogy a kérdéskör társadalmilag és fogalmilag zsúfolt közeget jelent, amelyben folyamatosan ütközik a saját ingatlan használatának korlátozottságára és a másik ingatlan igénybevételeire – de tágabb kontextusban a tulajdonjog közjogi és magánjogi korlátainak, valamint a közérdek és a magánérdek elhatárolására – vonatkozó szempontrendszer. E témakörök megfelelő bemutatása azonban – egyrészt terjedelmi okokból, másrészt az erőteljesen alapjogi és jogelméleti vetületek miatt is – szintén meghaladja jelen tanulmány kereteit, így azokra sem kívánok kitérni.

2. KIALAKULÁS ÉS A JOGFEJLŐDÉS VÁZLATA

A sokáig alapvetően paraszti jellegű római gazdaság számára a mezőgazdasági telkek minél célszerűbb és hatékonyabb használata a kezdetektől nagy jelentőséggel bírt. A rómaiak ezért az ingatlanhasználat határait és korlátait – alapvetően a mezei telkek igényeire összpontosítva – nagyfokú részletességgel dolgozták ki, és már a kezdeti időktől jól meghatározott tartalommal kezelték azokat, jöllehet sosem alkottak pontos meghatározást rájuk.⁶ Az első nevesített, szolgalmi jellegű haszná-

⁴ VARGA Csaba: *A jogi gondolkodás paradigmái* (Budapest: Szent István Társulat 2004) 218–219.

⁵ Vö. „IV. Könyv: Dologi jog (Részletek)” *Polgári Jogi Kodifikáció 2006/4.* 4.

⁶ OFNER (2. l.) 3.

lati jogok a *XII. táblás törvények*ben szereplő útjogok és építési tilalmak voltak.⁷ A preklasszikus kortól jelentek meg a később *iura rusticorum praediorum* névvel illetett jogok (*iter, actus, via, aquae ductus*), amelyek *res Mancipi*-vontukból eredően kvázi-tulajdont jelentettek a tárgyak felett.⁸ A települési környezet fejlettségi fokának későbbi jelentős fejlődése miatt megjelentek a *iura urbanorum praediorum* jogai, jórészt építési korlátozások és tilalmak. E két szolgálomtípust a klasszikus korban már egységesen *servitutes* név alatt vonták össze, ahol is mezei telki jogok *res Mancipi*, míg a városiak *res nec Mancipi* voltak – jöllehet a római szövegek hallgatnak arról, hogy mezei telki szolgálomoknak az *iter* megszűnésével és az *aquae haustus* megjelenésével megváltozott tárgyi köre végig *res Mancipi* volt-e.⁹

Manapság már nehéz arra választ adni, hogy miért sorolták a rómaiak az első nevesített szolgálmi jogokat a forgalmi szempontból legfontosabb vagyonelemekkel együtt a *res Mancipi* – egy a római állam kialakulásának időszakába visszanyúló ősi vagyonjogi kategória – tárgyai közé.¹⁰ E besorolás azonban az intézmények jellegét egészében meghatározó, jelentős következményekkel járt. A használati jogok létrejötte ugyanis ily módon kezdettől fogva főszabályként a felek alapító jogügyletét igényelte – ami kezdetben a *res Mancipi* jelleg miatt természetesen a *Mancipatio*t és az *in iure cessio*t jelentette –, de a rómaiak már elismerték a szolgálmi jogok elbirtokolhatóságát is.¹¹ A klasszikus kortól az ingatlantulajdonosok jogügylettel alapított szolgálom formájában szabályozhatták egymás között a szomszédsági viszonyból eredő egyes tipikus tulajdonkorlátozásokat, amelyek a posztklasszikus korra – tartalomban és terjedelemben igen kevésbé fejlődve vagy kiegészülve – már önállósult jogként, korábban már a törvény erejénél fogva (törvényes szolgálomként) illették meg a jogosultakat.¹²

Annak kérdésében, hogy a szolgálmi jellegű jogok a római jogban zárt kört képeztek-e, megoszlik a jogirodalom. Mivel sokáig csak kisszámú jogosultság számított a szolgálomnak, Watson úgy véli, hogy típuskényszer volt a szolgálomalapítást tekintve,¹³ amit Schulz a római tulajdonjogi karakter teljes és kizárólagos voltának megőrzéséhez fűződő érdekléssel is alátámaszt,¹⁴ ugyanakkor Földi és Hamza ezzel ellentétesen vélekedik.¹⁵ A tipizálás bizonyosan merev volt az egyes jogok alkalmazási körét illetően,¹⁶ azonban számos római forrás egyes nem szolgálmi jogvi-

⁷ Vö. *XII. táblás törvények*, 7, 1; 7, 6; 7, 9.

⁸ Alan WATSON: *The law of property in the later roman republic* (Oxford: Clarendon Press 1968) 183–184.

⁹ WATSON (8. lj.) 181.

¹⁰ Max KASER: *Eigentum und Besitz im älteren römischen Recht* (Köln – Graz: Böhlau 1956) 163; Fritz SCHULZ: *Classical roman law* (London: Oxford University Press 1951) 347.

¹¹ SCHULZ (10. lj.) 395.

¹² A római értelemben felfogott, a modern polgári törvénykönyvek szomszédjogi rendelkezéseivel azonosítható törvényes szolgálomak széles tárgyi kört öleltek fel. Vö. Max KASER: *Römisches Privatrecht: ein Studienbuch* (München: Beck ¹⁴1986) 109–110.

¹³ WATSON (8. lj.) 176.

¹⁴ SCHULZ (10. lj.) 383.

¹⁵ FÖLDI András – HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei* (Budapest: Nemzeti Tankönyvkiadó ⁹1996) 358.

¹⁶ SCHULZ (10. lj.) 392–393.

szonyok esetében is alkalmazhatónak vélte a szolgálomok legfőbb jogvédelmi eszközt, az *actio negatoria* (például a szomszéd eltiltása a telkén való köfejtéstől, ha kőszilánkok repülnek egy másik ingatlanra).¹⁷ Ezzel összefüggésben megjegyzendő, hogy igen hatékony jogvédelmet élveztek a korlátolt dologi jogok jogosultjai annak révén, hogy az alapvetően a tulajdonjog háborítatlanságát védő keresetet egyéb abszolút jogviszonyokban is alkalmazni lehetett. A szolgálmi kereseteket¹⁸ ugyanis még joggal terhelt ingatlan tulajdonosa ellenében is igénybe lehetett venni, emellett a szolgálmi jog helyreállítására törekvő jogosultat a vele szemben – akár még a terhelt ingatlan tulajdonosa által is – alkalmazott erőszakkal és rosszhiszemű magatartással szemben a *praetori* birtokvédelem eszközei is védtek.¹⁹

A posztklasszikus római jogban szolgálom alatt már az idegen dologon fennálló összes használati jogot értették.²⁰ Az addig magánjellegű út- és egyéb használati jogok – bár már nem a korábbi elhatárolási elvek mentén – továbbra is megmaradtak, de sem a közcélú utak és vezetékek használatára vonatkozó jogosultságoktól nem különültek el, sem azt nem lehetett kellő bizonyossággal megállapítani, hogy dologi, vagy csak pusztán kötelmi hatállyal bírtak.²¹ Az egységes fogalom azon alapult, hogy a joggal terhelt ingatlan tulajdonosát nem személyes tevési kötelezettség terhelte, az intézményi kategóriák legfőbb elhatárolási szempontja pedig már nem az ingatlan fekvése, hanem jellege volt.²² A jogosult és kötelezett személye ily módon közvetlenül a megfelelő ingatlan tulajdoni helyzetéből következett.²³ A juszteniánuszi kodifikáció tovább lazította a klasszikus tipizálás megmaradt kötöttségeit, és szolgálom-fogalma már bizonyos törvényes tulajdonkorlátozásokat és meghatározott személy részére fennálló használati jogokat is magában foglalt.²⁴ A római jogfejlődés végére a szolgálomok mint idegen dologon fennálló dologi jogok visszakapták önállóságukat, és a juszteniánuszi törvénykönyvekben az örökségtől (*hereditas*) és a kötelemtől (*obligationes*) élesen elkülönített testetlen dologként részesültek abszolút hatályú jogvédelemben.²⁵

Az ókort követően a szolgálomok a római jogban kialakult klasszikus formájukban évszázadokig ismeretlenek voltak. A középkor gazdasági és társadalmi körülményei között hiányzott ugyanis egyrészt az egységesen azonos jogállású tulajdonosi kör, másrészt az egymásra tekintettel szabadon igénybe vehető és megterhelhető

¹⁷ Vö. D. 8, 5, 17, 2; D. 8, 5, 8, 5.

¹⁸ Ide tartozott a joggyakorlás zavarását megtiltó, már említett *actio negatoria* mellett a később *actio confessoria* névvel is illetett *vindicatio servitutis*. Vö. Peter APATHY – Georg KLINGENBERG – Herwig STIEGLER: *Einführung in das römische Recht* (Wien: Böhlau 1994) 99–100; Erwin SEIDL: *Römisches Privatrecht* (Bonn: Carl Heymanns 1963) 90.

¹⁹ Ilyen volt pl. az *interdictum de itinere actuque*. Vö. WATSON (8. l.) 188.

²⁰ Egon WEISS: *Institutionen des römischen Privatrechts, als Einführung in die Privatrechtsordnung der Gegenwart* (Prag: [k. n.] 1937) 241.

²¹ Max KASER: *Das römische Privatrecht. II. Die Nachklassischen Entwicklungen* (München: C. H. Beck 1975) 298.

²² Hans KRELLER: *Römisches Recht II. Grundlehren des gemeinen Rechts. Romanistische Einführung in das geltende Privatrecht* (Wien: Springer 1950) 214–215.

²³ WEISS (20. l.) 241.

²⁴ KASER (21. l.) 299.

²⁵ KRELLER (22. l.) 214.

földbirtokok rendszere, harmadrészt az egységes állami jogrendszer. A középkori tulajdoni rend a szűk körű rendelkezési lehetőségek miatt nem ismert precíz elhatárolást tulajdon és birtok között, a király tulajdonában álló földbirtokokon azonban a különféle bányászati, vadászati, halászati, öntözési jogok a gyakorlatban korlátozott „birtokot” jelentettek jogosultjaiknak.²⁶ Az osztott és a nemzetségekre tekintettel kvázi „társadalmilag kötött”, elvileg abszolút és korlátlan tulajdonból leválasztott használati jogok egy jó része nem is a föld birtokához, hanem az állami felséghez kötődtek, ezért a király jogában állt annak eldöntése, mely jogokat kíván maga számára fenntartani és melyeket továbbadni, így e jogok szabad forgalom tárgyai sem voltak.²⁷ A magyar jogtörténet ennek mentén tesz különbséget kisebb regálék – mint az italmérés vagy a malomtartás joga – és nagyobb regálék – mint a nemesfém- és sóbányászat joga – között; az előbbieket a föld birtokával együtt, annak kvázi tartozékaként szálltak át az új birtokosra, míg az utóbbiak a földbirtokos személyétől függetlenül kizárólag a koronát illették.²⁸ A középkor végére a germán jogok hatására megjelent a római jogi értelemben értett szolgálmatokat a római jogi előképeket teljesen nélkülöző használati jogokkal egységesen kezelő *servitus iuris germanici* tana, amely a római jog néhány szabályát mellőzve, többek között már elismerte a saját telken történő alapítást vagy a nyugvó szolgálmat.²⁹

A 18. század végére a recipiált római civiljog már alkalmatlanná vált arra, hogy továbbra is a pozitív jog forrása legyen, így új célként jelent meg a természetjogi gondolkodáson alapuló jogtudomány megteremtése, valamint erre alapozva a pozitív jog ésszerűsítése és rendszerbe foglalása. A megújuló jogtudományra alapozott kodifikáció a 18–19. század fordulóján azonban még csak azokban az államokban vezetett sikerre, amelyekben a kormányzat felkarolta azt.³⁰ Ilyen, a jogászszakma helyett kormányzati kezdeményezésre és az államszervezet elméletileg és politikailag megfelelően képzett tagjai által készült törvénykönyvnek tekinthető az európai polgári törvénykönyvek első, természetjogi alapú generációjához tartozó osztrák ABGB is.³¹ A római jogi institúció-rendszerre alapozott ABGB szabályainak megfogalmazásain szembetűnően érezhető az átmenet az archaikus jogszemlélet és a modern polgári kor igényeinek történő megfelelés között. Az osztrák törvénykönyvben ugyanis – valószínűsíthetően a kódex keletkezésekor meglévő gazdasági

²⁶ Ursula FLOSSMANN: *Österreichische Privatrechtsgeschichte* (Wien: Springer 2008) 132; HORVÁTH Attila: „Magánjogi jellegű intézmények az Árpád-házi királyok korában” in MEZEY Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet* (Budapest: Osiris 2003) 74; ZLINSZKY János: „A rendi Magyarország magánjoga” in MEZEY Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet* (Budapest: Osiris 2003) 87.

²⁷ FLOSSMANN (26. l.) 155; Rudolf HOKE: *Österreichische und deutsche Rechtsgeschichte* (Wien: Böhlau 1992) 68.

²⁸ ZLINSZKY (26. l.) 92–93.

²⁹ FLOSSMANN (26. l.) 195–196; Gernot KOCHER: *Privatrechtsentwicklung und Rechtswissenschaft in Österreich* (Wien: Böhlau 1997) 127.

³⁰ Nils JANSEN – Ralf MICHAELS: „Private Law and the State. Comparative Perceptions and Historical Observations” *Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht* 2007/2. 378–380; Reinhard ZIMMERMANN: „Codification: History and Present Significance of an Idea” *European Review of Private Law* 1995/3. 98.

³¹ Franz WIEACKER: *Privatrechtsgeschichte der Neuzeit unter besonderer Berücksichtigung der deutschen Entwicklung* (Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht 1967) 324.

környezet determináló hatásából eredően – az egységesen szolgalmként megjelölt korlátolt dologi jogok szabályrendszerének alapját a telki szolgalmak szabályai képezik. A telki szolgalmak a mezőgazdasági használatú ingatlanhoz kapcsolódó használati jogokkal együtt nem is különülnek el élesen az egyéb, személyes szolgalmatípusoktól, amelyek szembetűnően nagyobb súllyal szerepelnek, és szabályaik is sokkal cizelláltabbak; az ABGB Második részének 7. fejezete elején található, szinte egy az egyben a római jogból örökölt általános szabályok azonban nyelvezetük alapján jóformán csak a telki szolgalmakra vonatkoznak.

A magyar jogfejlődés azt követően, hogy a polgári törvénykönyv megalkotásának igénye az 1848-as forradalom idején megjelent, igen sajátos utat járt be. Az ősiséget eltörlő *1848. évi XV. törvénycikk* 1. §-a előírta a magyar kormányzat részére a polgári törvénykönyv előkészítését, ennek munkálatai ugyanakkor érdemben csak a 19. század végén kezdődtek meg. A modern igényeknek megfelelő civiljogi szabályrendszer hiányát az 1861-es Országbírói Értekezlet nem tudta érdemben orvosolni, az 1867-es kiegyezést követően megindult gazdasági fejlődés pedig azt hozta magával, hogy a tulajdonkorlátozásokkal kapcsolatos jogi problémákat *ad hoc* jelleggel, ágazati törvényekben kellett kezelni. A szolgalmi jellegű tulajdonkorlátozásokat a korabeli gazdasági igényeknek megfelelő körben és mélységig, de már általános jelleggel először a *kisajátításról szóló 1881. évi XLI. törvénycikk* 85. §-a szabályozta, ennek alapján a joggyakorlás módjában és terjedelmében a feleknek kellett megállapodniuk, amennyiben azonban ilyen megállapodás nem volt, úgy a törvényben felsorolt esetekben a szakminiszter, a kártalanítás kérdésében a polgári bíróság dönthetett. A vasútépítés céljára szükséges ingatlanokat a közlekedési miniszter akár hatósági határozattal alapított szolgalmi jog alapján is igénybe vehette,³² a különféle vezetékgigok kapcsán pedig az ingatlan fölött vagy alatt történő átvezetésével összefüggésben több törvény is kártalanítás nélküli túsérésre kötelezte a földbirtokosokat.³³ Az ágazati törvényekben meghatározott szolgalmakhoz pedig ebben a korban jellemzően kapcsolódott büntetőjogi védelem is.³⁴ A 20. század fordulóján megkezdődött magyar kodifikációs munkálatok eredményeként elkészült kódex-tervezetek, bár szerkezeti felépítésükben alapvetően már az akkor legújabb, és a német BGB-ben megtestesülő pandektista kodifikációs mintát követték, a használati jogok és a tulajdonjog magánjogi korlátainak szabályai még az ABGB szemléletmódját tükrözik. Mind az első, 1900-ra elkészült, mind az annak rövidített átdolgozásaként értékelhető 1913-as tervezetek, de az 1928-as *Magánjogi Törvénykönyv Javaslat* (Mtj.) is a dologi jog e két területét igen részletesen, a klasszikus római jogi alapokon álló, koherens, zárt és dogmatikai szempontból teljesnek minősíthető rendszertani egységekben szabályozták. A tervezetek az osztrák törvénykönyvhöz hasonlóan külön fejezetet szenteltek a fogalmi

³² *A budapesti gőzmozdonyú körvasútról szóló 1888. évi XXVII. törvénycikk*, 4. §.

³³ *A távírda, a távbeszélő és egyéb villamos berendezésekről szóló 1888. évi XXXI. törvénycikk*, 7. §, ill. *az ásványolaj-félekről és a földgázokról szóló 1911. évi VI. törvénycikk*, 17. §.

³⁴ *Vö. 1888. évi XXXI. törvénycikk*, 11. §, *a mezőgazdaságról és mezőrendőrségről szóló 1894. évi XII. törvénycikk*, 94-95. §, *a marokkói sáska irtásáról szóló 1907. évi XXXI. törvénycikk*, 10-11. §, valamint *1911. évi VI. törvénycikk*, 19. §.

kérdéseknek, a joggyakorlás alapelveinek, a jelentős számú kazuisztikus jogoknak, a jogok birtokának – ezen belül az 1900-as tervezet még annak mentén is különbséget tett, hogy a használati jog aktív magatartása is jogosít, vagy csak tülésre kötelez –, valamint az alapítás (ideértve a telekkönyvön kívüli szerzést is), a megszüntetés, és a jogvédelem egyes különös szabályainak. A használati jogok szabályozásának terén a fejlődés során bekövetkező súlyponteltolódás ugyanakkor az Mtj. rendszerében és szabályaiban is tetten érhető, legszembetűnőbben a törvényhelyek számában.

A második világháborút követően Magyarország jelentősen megváltozott politikai, gazdasági és társadalmi viszonyai közepette az 1959-re megalkotott és 1960-ban első magyar polgári törvénykönyvként hatályba lépett Ptk. – egyes szerzők álláspontja szerint ideológiai okokból, a római jogi jellegű tulajdon-fogalmat és a korlátolt dologi jogok legtöbb intézményét alapvetően nem ismerő szovjet modellt követve³⁵ – jelentősen átszabta a korlátolt dologi jogok rendszerét. A miniszteri indoklás szerint az 1959-es Ptk. azért nem követte a korábbi magyar magánjogi törvénytervezetek hagyományos megoldását a dologi jog rendszerében, mert „nem viszonylagos értékű [,] inkább elméleti jelentőségű szerkezeti sajátosságokból, hanem a jog által szabályozott életviszonyok valóságos belső tartalmából igyekszik kiindulni.”³⁶

A Ptk. használati jogok köréből például „a múltban is már alig érvényesülő” felülépítmenyi jog intézményét végleg és teljesen törölte, és bevezette helyette a „kialakuló szocialista földtulajdoni viszonyokra jellemző”³⁷ földhasználat intézményét. A telki szolgalmak kapcsán pedig az indoklás kiemelte, hogy:

„az intézménynek létjogosultságot és polgári jogi jelentőséget [...] a földmagántulajdoni viszonyok adnak. Ezek fokozatos átalakítása az idevágó szabályokat mindinkább tárgytalanná teszi, [...] mégis hosszabb időnek kell még eltelnie ahhoz, hogy az átalakulás teljesen végbemenjen és a telki szolgalom – mint polgári jogi intézmény – megszűnjék.”³⁸

3. FOGALMI ÉS DOGMATIKAI KÉRDÉSEK

A tulajdonkorlátozások és a korlátolt dologi jogok elméleti alapjait alapvetően a szolgalmak római jogi dogmatikája és rendszerszemlélete alapján alakította ki a jogtudomány, vagy a jogok származtatására, vagy azok tartalmának bizonyos jellegadó ismérveire helyezve a hangsúlyt. A jogok eredetére vonatkozóan a jogtu-

³⁵ HORVÁTH Attila: „A szovjet típusú átalakulás hatása a polgári jogra az 1959. évi IV. törvényig” in MEZEY Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet* (Budapest, Osiris 2003) 201.

³⁶ *A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve. Az 1959. évi IV. törvény és a törvényjavaslatának miniszteri indoklása, továbbá a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. számú törvényerejű rendelet.* (Budapest: KJK 1963) (a továbbiakban: Indoklás) 72.

³⁷ Indoklás 80. és 116.

³⁸ Indoklás 126.

dományi szerzők alapvetően két irányból közelítik meg a korlátolt dologi jogokat. Az első álláspont képviselői a dolgon fennálló tulajdonjogból³⁹ kivált és önállósult *sui generis* jogosultságoknak tekintik őket.⁴⁰ A második álláspont képviselői pedig abból indulnak ki, hogy a tulajdonos és a korlátolt dologi jog jogosultja a joggal terhelt dolgot párhuzamosan használja, ezért a korlátolt dologi jogokat formailag az ellentétes gazdasági érdekű tulajdonos és jogosult közötti egyfajta, a joggal terhelt dolgon közös tulajdonhoz hasonlatos speciális joghelyzetet jelentő érdekközösségnek tekintik, amelyben a felek érdeke azonos a terhelt dolog hasznos hozó formában való fenntartására és ellentétes a használat módjára nézve.⁴¹

A korlátolt dologi jogokat tartalmi oldalról meghatározni kívánó jogtudományi álláspontok Julius Ofner nyomán három főbb elméleti csoportra oszthatók. Az „átruházhatatlan dologi jogok” elmélete szerint a korlátolt dologi jogok lényegadó jellemzője önmagukban át nem ruházható voltuk, mivel mindig – és ez a személyes szolgálomakra is igaz – valamilyen meghatározott ingatlanhoz kötődnek, méghozzá attól elválaszthatatlanul.⁴² Ez a felfogás azonban nem vet számot azzal, hogy a korlátolt dologi jogok jogi sorsa nem kizárólag csak az ingatlanhoz kötődik, amelyet terhelnek, hanem bizonyos mértékben a jogosult személyéhez is, mivel bár az önálló átruházása valamennyinek kizárt, legtöbbször a jogosult halálával nem szűnik meg, így az ingatlanhoz kapcsolódva örökölhetőek. A német jogirodalomban több szerző is kiemeli, hogy a korlátolt dologi jogok nem csak a jog objektív tárgyát terhelik, hanem rajtuk keresztül a jog meghatározott alanyát is, e „szubjektív dologiasítás” révén pedig valójában két jog, és ezzel közvetlen összefüggésben jog és dolog kapcsolódik össze. Ez az elméleti megközelítés ugyanakkor nem tekint az ingatlant valamiféle önálló jogalanyának, hiszen a tényleges joggyakorló pozíciójában csak természetes személy állhat, a „szubjektív dologiasítással” pusztán a jog alanyi – ezzel összefüggésben érvényességi – köre válik közvetlenül meghatározottá.⁴³

A második tartalmi szempontú, a „kiválási elméleten” alapuló megközelítés szerint (főbb képviselői Windscheid és Kuntze) a korlátolt dologi jog alapításával az addig teljes és korlátlan tulajdonjog bizonyos szempontból leszűkül, miközben néhány, a dolgot csak bizonyos terjedelemben átfogó jogosultság kiválik belőle,⁴⁴ amelyek telki szolgálom esetén az uralkodó telek tulajdonosának tulajdonjogába integrálódóan, annak dologi jogi kereteit kibővítve.⁴⁵ Főként a szolgálomokra alkal-

³⁹ Kolosváry kiemeli, hogy uratlan dolgokon nem jöhetnek létre, mert ahol nincs tulajdon, ott tulajdonkorlátozás sem állhat fenn. KOLOSVÁRY Bálint: „Bevezetés” in SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog* (Budapest: Grill 1942) 5.

⁴⁰ DIÓSDI György: *Ownership in ancient and preclassical roman law* (Budapest: Akadémiai Kiadó 1970) 109; NIZSALOVSKY Endre: „Korlátolt dologi jogok” in SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog* (Budapest: Grill 1942) 322.

⁴¹ DIÓSDI (40. l.) 112; Dieter EICKMANN – Winfried PINGER: *Immobiliarsachenrecht* (Heidelberg: C. F. Müller 1988) 362; SCHULZ (10. l.) 381; SEIDL (18. l.) 87; Jan WILHELM: *Sachenrecht* (Berlin: Walter de Gruyter & Co. 1993) 611.

⁴² OFNER (2. l.) 3–13.

⁴³ EICKMANN – PINGER (41. l.) 367–368; Hans Josef WIELING: *Sachenrecht* (Berlin: Springer 2001) 388.

⁴⁴ OFNER (2. l.) 13–16.

⁴⁵ NIZSALOVSKY (40. l.) 517.

mazható ez az elméleti irány, mivel gazdasági rendeltetésük szerint enyhítik az abból a tényből eredő hátrányokat, hogy az ingatlanok különböző személyek tulajdonában állnak, ezért valamely telek rovására egy másik ingatlan használhatóságát fokozzák.⁴⁶ Ez a mai jogtudományban legszélesebb körben irányadónak tekintett felfogás a korlátolt dologi jogokat a tulajdonos általi használat-átengedés egyik esetének tekinti,⁴⁷ a hangsúlyt a joggal terhelt dolog tulajdonosának kötelezettségeivel szemben jogosultat megillető használati jogosultságra helyezve⁴⁸ – mindezt azzal együtt, hogy a jogosultat a korlátolt dologi jog gyakorlása során kötelezettségek is terhelik.⁴⁹ Bár ez az elméleti irány kétségtelenül lényeges jellemzőt vesz alapul, ám pusztán az azonos jogtárgyon párhuzamosan fennálló dologi jogok mennyiségi összemérését végzi el, gyakorlatilag azonosan kezelve a tulajdonjog szintjét el nem érő valamennyi jogosultságot, ennek révén azonban nem kapnak kellő hangsúlyt az egyes jogosultságok minőségi különbségei, amelyek pedig e jogok egyéni karakterét meghatározzák. Végül pedig a harmadik, Ofner által is marginálisként kezelt elméleti megközelítés képviselői, Elvers és Duroi úgy vélik, hogy a korlátolt dologi jogok nem a konkrét dolgon, hanem annak egy elkülönült, de önálló „dologként” kezelt tulajdonságán jönnek létre.⁵⁰

Bár az ismertetett elméleti irányok álláspontom szerint valamennyien igen fontos fogalmi elemekre összpontosítanak, összességében pont ennek révén általános és egységes meghatározásra csak részben alkalmasak, mivel mindössze egy alapelv vagy fogalmi jellemző révén, a globális látásmódot mellőzve az intézmények lényege nem ragadható meg.

A korlátolt dologi jogokon belül a szolgalmak törvényi meghatározásait tekintve az osztrák, a német és a magyar megoldások nem sok eltérést mutatnak, a törvénykönyvek azonos módon az uralkodó telek birtokosának szemszögéből határozzák meg a szolgalmakat. Az ABGB 472. §-ának megfogalmazása szerint a szolgalom a szolgáló telek mindenkori birtokosával szemben érvényesíthető jog, amelyet a kódex az uralkodó telek szolgálatára irányuló cél alapján, a római jogi mintákat átvéve, a 473. § mezei és városi szolgalmak szerint tovább csoportosít. A BGB 1018. §-a és a Ptk. 5:160. §-ának (1) bekezdése nagyjából egyező szóhasználattal és hasonló tartalommal definiál, e törvényi rendelkezések szerint a telki szolgalom alapján az ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben – különösen törvényben felsorolt, valamint „más hasonló” célok érdekében – használhatja, vagy követelheti, hogy a terhelt ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként következő valamely magatartástól tartózkodjon. Az osztrák törvénykönyv megoldásához képest tehát inverz német és a magyar meghatározás ugyanúgy a használat átengedését vagy bizonyos tevékenységtől való tartózkodási kötelezettséget tartalmazza. A szolgalmak „karakterére” vonatkozó hasonló felso-

⁴⁶ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog* (Budapest: 6Eötvös 2001) 222.

⁴⁷ ZOLTÁN Ödön: „A telki szolgalom egyes kérdéseiről” *Szövetkezeti Jogi Tájékoztató* 1981/7. 26–28.

⁴⁸ MECSÉR József: *Telki szolgalmak* (Budapest: Franklin Társulat 1914) 51–53.

⁴⁹ Csongrád Megyei Bíróság 1. Gf. 40. 303/1994/4.

⁵⁰ OFNER (2. lj.) 16–18.

rolást találunk az ABGB 475–477. §-aiban.⁵¹ A szolgálommal biztosított használat módja azért fontos fogalmi elem, mert bár a jog terjedelme mindig egyedileg külön megállapítást igényel, de az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett tartalom után egyfelől maximálja a jogosult általi joggyakorlást, másrészt kizárja a szolgáló telek birtokosának kifogásolási jogát is.⁵² A szolgálomak másik fajtáját, a meghatározott tevékenységtől való tartózkodást ugyanakkor Baur egyértelműen összekapcsolja a BGB 903. §-ának szomszédjogi szabályával.⁵³

A tulajdonjog korlátai közé tartozó szomszédjogok ugyanis a telektulajdonosok egyenrangú jogainak csorbíthatatlanságát a lehető legteljesebb körben garantálják.⁵⁴ Mivel a tulajdonjog teljessége addig terjed, ameddig azt a dolog gazdasági hasznosítása megkívánja, a szomszédjogok a határos vagy – tágabb értelemben vett – szomszéd telkek tulajdonosai között az ingatlan használata során felmerülő érdekellentéteket rendezve⁵⁵ a „közösség” bizonyos nemét valósítják meg.⁵⁶ A szomszédjog mint korlátozás tehát lényegében „semmit sem vesz el a tulajdonjogtól, hanem csak megbénítja azt”⁵⁷ – ez a megközelítés azonban annyiban árnyalódó, hogy a mindig kölcsönösen ütköző tulajdonjogok kapcsán a szomszédjog csak részben korlátoz, ugyanis az egyik oldalon fennálló tűrési kötelezettség a másik félnek mindig ugyanolyan terjedelmű jogosultságot is biztosít.⁵⁸ A német jogtudomány a tulajdonjog által biztosított szabadság kétoldalú korlátozásából eredezteti a szomszédjogokat, amelyek – mint az ingatlantulajdonosok jogai és kötelezései közötti, minden időben dinamikusan változó egyensúly érvényesítését és a szomszédok igényeinek lehetőség szerinti maximális figyelembevételét célzó szabályok halmaza – olyan ellenszolgáltatás nélküli jogosultságokat jelentenek, amelyekből történetileg az összes tulajdonjogi korlátozás eredeztethető, és konkrét esetekben újabb használati és tiltási lehetőségeket is eredményezhetnek.⁵⁹

A korlátolt dologi jogok létjogosultságát, a jog gyakorlásának módját és mértékét alapvetően és elsődlegesen – kvázi közvetett alanyként – az érintett ingatlanok határozzák meg, hiszen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően a közvetlen

⁵¹ Franz PETRASCH: „2. Teil 7. Hauptstück” in Peter RUMMEL (szerk.): *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch I.* (Wien: Manz²1990) 582.

⁵² NIZSALOVSZKY (40. lj.) 538.

⁵³ Fritz BAUR: *Lehrbuch des Sachenrechts* (München: C. H. Beck⁴1968) 274.

⁵⁴ Marco JAGMETTI: „Vorbehaltenes kantonales Privatrecht” in Max GUTZWILLER (szerk.): *Schweizerisches Privatrecht* (Basel: Helbing & Lichtenhahn 1969) 306; LIVER (3. lj.) 199–200.

⁵⁵ KATONA MÓR: *A szomszédjog* (Budapest: Franklin Társulat 1882) 1–2. Katona meghatározásánál kiemelendő a terminológiai különbségtétel, amivel rámutat arra, hogy a szomszédjogok kapcsán a szomszédság fogalma már nem csak a fizikailag ténylegesen egymással közvetlenül érintkező telkek viszonyában értelmezhető.

⁵⁶ A német terminológiában Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis. A fogalomból kitűnik, hogy a német jogi nyelvezet egyfajta közös tulajdonhoz hasonló intézményként tekint rá. Vö. WIELING (43. lj.) 342–343.

⁵⁷ KOLOSVÁRY Bálint: „A tulajdonjog” in SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog* (Budapest: Grill 1942) 148.

⁵⁸ LENKOVICS (46. lj.) 97.

⁵⁹ BAUR (53. lj.) 209; Bernhard KLEINDIENST: *Der privatrechtliche Immissionsschutz nach § 906 BGB* (Tübingen: J. C. B. Mohr 1964) 15; Friedrich KRZIZEK: *Das öffentliche Nachbarrecht* (Wien: Manz 1959) 9. és 22.

alanyt jelentő birtokos valójában már csak a jog éppen aktuális gyakorlója. A szolgálommal történő megterhelést ugyanis az ingatlan minőségének igazolnia kell, a szolgálmi jog alapításával elérni kívánt haszonnak pedig az uralkodó telek értékében meg kell jelennie, egyes német szerzők fontosnak tartják az uralkodó telek konkrét jellemzőinek vizsgálatát a jog tartalma szempontjából.⁶⁰ Szolgalmak esetében kiemelten fontos, hogy az ingatlan, mint a földfelszín meghatározott egybefüggő része, fizikai jellemzőiknél fogva alkalmas legyen arra, hogy az uralkodó telek birtokosa a szolgáló telket az ingatlanának céljaira megfelelő terjedelemben közvetlenül használhassa, és a szolgáló telek igénybevétele során tényleges, vagyoni természetű előny keletkezzen az uralkodó telek számára. A szolgálmi jog szempontjából a lényeges az, hogy a két telek az ingatlan-nyilvántartásban külön legyen nyilvántartva,⁶¹ bár a magyar bírói gyakorlatban helyenként feltételnek tekintik azt, hogy az érintett ingatlanok különböző személyek tulajdonában álljanak.⁶²

A tulajdonkorlátozások és a korlátolt dologi jogok közvetlen alanyával – konkrétan annak megjelölésével – kapcsolatban többféle szabályozási gyakorlat ismert. Az ABGB 472. §-ában és a BGB 1018. §-ában „mindenkori tulajdonos” szerepel, ennek ellenére a bírói gyakorlat a szomszédjog alanyi körét igen tágan értelmezi, és a szabályozás alkalmazását valamennyi birtokosra kiterjeszti, a birtoklás jogcímétől és jóhiszeműségétől függetlenül.⁶³ Az 1959-es Ptk. még felváltva alkalmazta a szomszédjogok kapcsán a „tulajdonos” (101. és 102. §), a „szomszéd” (103. és 104. §), és a „használó” (105. §) fogalmait. A 2013-as Ptk. 5:23–5:27. §-ai, valamint a *szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény* (a továbbiakban: Sztktv.) már egységesen a tulajdonost nevesíti a szomszédjogok terén, míg a Ptk. 5:160. §-ának (1) bekezdése a szolgalmak jogosultjaként az ingatlan „mindenkori birtokosát” jelöli meg. Bár az Sztktv. megszorító értelmezése alapján az egyes szomszédjogokat csak a tulajdonos gyakorolhatná, a 6. § (2) bekezdésének alkalmazási szabálya alapján a jellegéből adódóan a nem kizárólag a tulajdonoshoz kötődő egyes szomszédjogok gyakorlása megilleti az ingatlan egészét vagy valamely meghatározott részét jogszerűen használó személyt is. A szabályozási alternatívák értékelésénél megállapítható, hogy úgy a szomszédjogoknál, mint a szolgalmaknál a birtokos fogalma terminológiailag mindenképp pontosabb, mivel kellően rugalmasan utal a jog tényleges, érdemi gyakorlására, a tényleges ingatlantulajdonos személye csak a jog ingatlan-nyilvántartási állapotváltozásaira vonatkozó különleges helyzetekben, szűk körben releváns. Egy szomszédjog vagy nem személyes szolgálmi jog jogosultja ugyanis pusztán a birtokba lépés tényéből eredően gyakorolhatja a jogot, semmilyen más jogcselekményre nincs szüksége.

⁶⁰ EICKMANN – PINGER (41. l.) 366.

⁶¹ Legf. Bir. P. törv. I. 20. 424/1983. BH 1984. 148; Legf. Bir. Pfv. I. 22. 205/1995. BH 1996. 84.

⁶² Legf. Bir. Kfv. III. 37. 019/2004. EBH 2004. 1095.

⁶³ KRZIZEK (59. l.) 69–70.

4. RENDSZERTANI KÉRDÉSEK

4.1. GENERÁLKLAUZULÁK ÉS ALAPELVEK

A tulajdonjog magánjogi korlátai rendszerének központi eleme a tulajdonjog általános magánjogi korlátja, a szükségtelen zavarás tilalmának generálklauzulája.⁶⁴ A szomszédos ingatlanok közötti valamennyi áthatást ugyanis nem lehet megakadályozni, ezért a törvény szükségességtől függetlenül főszabályként egy igen széles körű tűrési kötelezettséget rendel a szomszédoknak,⁶⁵ amely alól kivételt csak a „nem mérhető” és elháríthatatlan zavarások számára biztosít.⁶⁶ A szükségtelen zavarás alatt tehát olyan közvetett, a rendes használatból fakadó mértéket meghaladó áthatásokat kell érteni, amelyek a másik telek rendes használatát korlátozzák.⁶⁷ Bár a törvényi korlátok alkalmazása szempontjából irreleváns, hogy a zavarás közvetlenül szomszédos, vagy esetleg távolabbi ingatlanról érkezik,⁶⁸ a szomszédjogi tartózkodási kötelezettséget Wilhelm a másik birtokos szempontjából pozitív szolgálomnak tekinti.⁶⁹

A szükségtelen zavarás tilalmánál a Ptk. 5:23. §-a az ABGB 364. § (1) bekezdéséhez és a BGB 906. § (1)–(2) bekezdéséhez hasonlóan a tulajdon használata során tanúsítandó önkorlátozásra helyezi a hangsúlyt, vagyis negatív irányú szemléletet tükröz. Különbség csak abból a szempontból van a szabályozási megoldásokban, hogy melyik fél a kötelezettség alanya: a Ptk. a zavaró telek használójának tartózkodási kötelezettségéről rendelkezik, míg a német és az osztrák kódexek a zavart telek használójának tűrési kötelezettségére, és annak határait helyezik a hangsúlyt. A lakonikusnak ható és túlzottan absztrakt fogalmakat használó szabályozási megoldással a törvényhozó csak leegyszerűsített jogi megoldásokat tesz a jogalkalmazás számára lehetővé.⁷⁰ Egy ilyen absztrakciós szinten levő generálklauzula alkalmazása, az egymással ütköző szempontok kellően precíz mérlegelése a napi gyakorlatban ugyanis – nemcsak az eljáró bíróság, hanem a törvényt elsődleges alkalmazó jogalanyok számára is – igényel bizonyos konkretizálási támpontokat a jogalkotótól.⁷¹

⁶⁴ Már a legelső magyar polgári törvénykönyv-tervezetnél megjelent az elv, miszerint „a telek tulajdonjogának gyakorlásával az a kötelezettség jár, hogy a tulajdonjog gyakorlása miatt a szomszédos telket fenyegető veszély és kár elháríttassék.” Vö. *A magyar általános polgári törvénykönyv tervezetét előkészítő állandó bizottság jegyzőkönyvei V. füzet* (Budapest: Franklin Társulat 1899) 125.

⁶⁵ Az alkotmányos tulajdonvédelemből következően a dologi jogi szabályozás célja a magánjogi jogalanyok közötti érdekonfliktusok feloldása, amely egyúttal alkotmányos kötelessége is a jogalkotónak. Vö. MENYHÁRD Attila: „A tulajdonhoz való jog magánjogi aspektusai” *Századvég* 2007/4. 158.

⁶⁶ BAUR (53. lj.) 210.

⁶⁷ KOLOSVÁRY (57. lj.) 152.

⁶⁸ WIELING (43. lj.) 347.

⁶⁹ WILHELM (41. lj.) 612.

⁷⁰ LENKOVICS (46. lj.) 98.

⁷¹ Az absztrakt elvi jogtétel alkalmazása során felmerülő problémákat a jogalkotó hajlamos lesz kazuisztikusan, sommás megoldásokkal kezelni. Ilyennek tekinthető a magyar jogban az *elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény* 96. §-ának (4) bekezdése, amelynek értelmében a mobil

A német és az osztrák törvénykönyvek ezért tovább cizellálják a vonatkozó kérdésekre adható jogi válaszokat. A BGB 906. § (1) bekezdése a szomszédos telek-ről jövő, példalózó felsorolással körülírt zavarástípusokkal szemben általános tűrés-i kötelezettséget ír elő, amennyiben a zavarás az ingatlan használatát egyáltalán vagy lényegesen nem nehezíti meg. Az ABGB 364. § (2) bekezdésben a tilalmas áthatások lehetséges típusaira vonatkozóan a BGB 906. §-ában szereplő kategóriákkal egyező példalózó felsorolás szerepel. A német és osztrák törvények alapvetően fizikai természetű zavarási módokra koncentrált felsorolását a jogtudomány egészíti ki például fényreklámokkal, sugárzó hatásokkal, átrepülő állatokkal (méhek, madarak), a talajvízszint csökkentésével megvalósuló zavarással, ám nem vonja a jogi tilalom hatálya alá a pszichikai, morális vagy esztétikai „áthatásokat”, valamint a biológiai-geológiai eredetű természeti hatásokat, jóllehet a fényhez és a levegőhöz való jog a beépítést és a növényesítést már korlátozhatja.⁷² A szomszédok tűrés-i kötelezettsége azonban nagymértékben függ a zavarás jellegétől, módjától, mértékétől, továbbá attól is, hogy technikai eszközökkel befolyásolható-e a zavarás az alaptevékenység korlátozása nélkül.⁷³ A szomszédos ingatlanon folytatott ipari tevékenység nem korlátozható a tulajdonjog háborítatlanságára hivatkozva pusztán amiatt, hogy néhány alkalommal kárt okozott a másik ingatlanon, még akkor se, ha továbbfolytatása magában foglalja az esetleges további károkozás lehetőségét.⁷⁴ A kár fogalma amúgy is relatív, mivel például „egy hevítő kemen-cze, mely a jegesveremnek véget vet, [...] viszont az üvegház mellé helyezve előnyös lesz”.⁷⁵

Mind a jogalkalmazás, mind a jogtudomány különös hangsúlyt fektet ezért arra, hogy a generálklauzula értelmezése és gyakorlati alkalmazása számára megfelelő támpontokat jelöljön ki. Az egyik ilyen, bár szintén további konkretizálásra szoruló kiindulási pont a BGB 906. §-ának (2) bekezdésében, valamint az ABGB 364. §-ának (2) bekezdésében szereplő azon kitétel, amely szerint csak a helyben szokásos ingatlanhasználatot lényegesen korlátozó zavarás megtiltása igényelhető. Az előírás azon alapul, hogy az ingatlanhasználatban történő háborítás megítélésénél objektív tényezőzt jelenthet, ha a település földrajzilag meghatározható, a jogvitával érintett ingatlanokat is magában foglaló részén az ingatlanok többségét

rádiótelefon szolgáltatás nyújtásához szükséges antennák, antenna-tartószerkezetek és az azokhoz tartozó műtárgyak elhelyezése és működtetése során bekövetkező zavarás a környezetvédelmi, közegészségügyi, közbiztonsági és építésügyi jogszabályok által megszabott határértékek betartása esetén nem minősül a Ptk.-ban meghatározott szükségtelen zavarásnak. Az e törvényhely alaptörvény-ellenességét vizsgáló alkotmánybírósi döntéshez fűzött különvéleményében Lenkovics kiemeli, hogy a szükségtelen zavarás tilalmával szemben áll *a contrario* következtetéssel a „szükséges zavarás” megengedettsége, e kettő közötti elméleti határvonal pedig állandónak tekinthető, miközben a kapcsolódó életviszonyok folyton változnak. Vö. 10/2014. (IV. 4.) AB határozat, Dr. Lenkovics Barnabás alkotmánybíró különvéleménye [27]–[29].

⁷² Helmut KOZIOL – Rudolf WELSER: *Bürgerliches Recht* (Wien: Manz¹¹2000) 250–252; PETRASCH (51. lj.) 581; Karl SPIELBÜCHLER: „Dankt der Gesetzgeber ab? Gegen das Abschieben der Entscheidung” *Juristische Blätter* 2006/6. 343–344.

⁷³ BAUR (53. lj.) 211.

⁷⁴ WIELING (43. lj.) 352.

⁷⁵ KATONA (55. lj.) 28–29.

azonos zavarási módhoz vezető tevékenységek révén hasznosítják.⁷⁶ Amennyiben az ingatlan elhelyezkedésből eredő körülmények alapján a zavarás helyben szokásosnak minősül, és mértékében vagy módjában technikailag gazdaságosan nem különböszíthető, úgy a szomszéd azt – természetesen megfelelő kompenzáció ellenében, az ingatlana szintén helyben szokásos gazdaságos használatának határáig – köteles lesz tűrni.⁷⁷ Bár a helyben szokásos használati mód *expressis verbis* nem szerepel a magyar jogrendszerben, a magyar bíróságok több alkalommal is a jogvitával érintett ingatlanok település-szerkezeti besorolására utaltak vissza, és ennek alapján kísérelték meg az érdekek egyeztetését és a zavarás megfelelő szintjének beállítását.⁷⁸

Általános, arányossági természetű magatartási korlát azonban nem csak a szomszédjogok kapcsán ismert, a telki szolgalmak körében ugyanis a Ptk. 5:162. § (1) bekezdése és a BGB 1020. §-a tételezi a kíméletes joggyakorlás követelményét, amelyhez a német kódex feltételként szabja, hogy a kíméletesség érdekében a szolgalom konkrétan a szolgáló telek azon részére korlátozottan, és ott is oly módon történjen, ahol, és ahogyan az a szolgáló telek birtokosa számára a legkevesebb hátránnyal jár. A kíméletes joggyakorlással összefüggésben a kötelezett érdekeinek további biztosítására szolgál a BGB 1023. §-ban tételezett lehetőség a szolgáló telek birtokosa számára, hogy a bíróságtól a szolgalom gyakorlására kijelölt hely módosítását kérje, amennyiben számára a bejegyzés szerinti telekrészen különösen nagy hátrányt jelent. A szolgalmak kapcsán azonban szót kell ejteni a törvény-szövegekben megjelenő egyéb alapelvekről is. A legfontosabb a BGB 1019. §-ában megjelenő *praedio utilis* elve, vagyis hogy szolgalmi jogot csak az uralkodó ingatlan számára tényleges előnyt jelentő célból lehet alapítani, amelynek nem kell feltétlenül vagyoni értékben jelentkeznie, az lehet akár immateriális érdek is, mint például a kilátáshoz vagy a csendhez való jog.⁷⁹ Az előnyösség kritériumát sem az 1959-es Ptk. nem ismerte, sem az ABGB, illetve a 2013-as Ptk. nem ismeri, a magyar törvénykönyvben a szolgalmak tartalmi körének példálózó felsorolásánál a tartalmilag mást kifejező „más hasonló cél” fordulat szerepel. Az előnyösség előírása ugyanakkor mindenképp jogi biztosítékot jelent a szolgáló telek birtokosa számára a jogosult esetleges önkényes egyéni igényeivel szemben, ugyanis különösen az uralkodó telek birtokosát aktív magatartásra feljogosító szolgalmak esetében a *praedio utilis* és a kíméletes joggyakorlás követelményei – vagyis generálklauzulák – segítségével lehet megakadályozni a kötelezett dologi jogainak túlzott korlátozását.⁸⁰

⁷⁶ Hugo GLASER: *Das Nachbarrecht in der Rechtsprechung* (Herne – Berlin: Neue Wirtschafts-Briefe 1967) 24, 44. és. 82; Robert Josef HAAG: *Öffentliches und privates Nachbarrecht* (München: V. Florentz 1996) 70; Franz Jürgen SÄCKER: „Inhalt des Eigentums” in Kurt REBMANN – Franz Jürgen SÄCKER – Roland RIXECKER (szerk.): *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch VI. Sachenrecht* (München: C. H. Beck 2004) 673–675.

⁷⁷ WIELING (43. lj.) 350.

⁷⁸ Legf. Bír. P. törv. I. 21. 250/1979. BH 1980. 378; Legf. Bír. Pfv. I. 20. 403/1999. BH 2000. 53.

⁷⁹ BAUR (53. lj.) 274.

⁸⁰ EICKMANN – PINGER (41. lj.) 366.

4.2. KAZUISZTIKUS JOGOK ÉS TÖRVÉNYES SZOLGALMAK

A szükségtelen zavarás általános jogelvét törvénykönyvenként változó mennyiségű konkrét, a leggyakrabban előforduló élethelyzeteket és jogi szempontból releváns esetköröket tipizálva megjelenítő, és azokhoz konkrétan meghatározott magatartási normákat rendelő kazuisztikus szomszédjog egészíti ki. Az 1959-es Ptk. a német vagy az osztrák törvénykönyvhöz⁸¹ képest aránylag kevés ilyen kazuisztikus szabályt tartalmazott, mivel a törvényhozó körükben a Ptk. miniszteri indokolása szerint viszonylagosan teljességre törekedett, de a törvényi szintet nem igénylő kérdésekről – így többek között arról, hogy a szomszéd kerítésétől milyen távolságon belül tilos fát vagy bokrot ültetni – nem rendelkezett.⁸² Bár a kazuisztikus jogok szükségessége az új Ptk. kodifikációs munkálatainak kezdete óta szakmai viták tárgyát képezte,⁸³ az 1959-es Ptk. rendszerét a Szakértői Bizottság sem kívánta érdemben módosítani,⁸⁴ és a 2009. évi CXX. törvény, a hatályba nem lépett Polgári Törvénykönyv megtartotta az 1959-es kódex rendszerét, sőt, bővítette azt a bírói gyakorlat néhány elemével. A 2013-as Ptk. azonban a szomszédjogok körében már csak néhány, magasabb absztrakciós szintet képviselő előírásokat tartalmaz. Az egyik a földtámasz joga az 5:24. §-ban, amely a BGB 909. §-ában és az ABGB 364b. §-ában is megtalálható.⁸⁵ A másik az 5:25. §-ban a szomszédos telekre fontos célból történő belépés, illetve annak használata az akadályozás mértékéhez és az okozott tényleges vagyoni kárhoz igazodó – tehát semmiképp sem a belépés és a használat ellenértékét jelentő⁸⁶ – kártalanítás ellenében. A Ptk.-ból mellőzött kazuisztikus jogok ágazati törvénybe kerültek, és az Sztktv. szabályozza őket. Az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágása, valamint a szomszédba áteső gyümölcs (az Sztktv. 3. §-ának aktualizált szóhasználatában termény) kapcsán a szembenálló érdekek közül a magyar jog „termelési érdekeket” szolgálva a növény tulajdonosának tulajdonjogát védi, ezért a szomszédba átnyúló ágak és gyökerek eltávolítására csak feltételhez kötötten, valamennyi konjunktív feltétel teljesülése esetén biztosít jogot,⁸⁷ ami tehát a növényzettel megvalósított szükségtelen zavarás egy konkrét esetkörében igénybe vehető jogsegély.⁸⁸ Az Sztktv. 3. és 5. §-aiban

⁸¹ Megjegyzendő, hogy a szomszédjogok jellegzetes, a 20. sz.-i törvénykönyvi kategorizálásnak megfelelő intézményeit az ABGB döntően a telki szolgalmak szabályai között helyezte el.

⁸² Indokolás 85.

⁸³ A törvénykönyv eredeti koncepciója konkrétan ki is emelte a *szomszédjog és a telki szolgalmak* szabályait, mint potenciálisan mellőzendő szabályokat, mivel „elégé részletezők és absztrakciós szintjük sem nagy”, azonban az akkori elképzelések szerint is az egységes kódex tartalmazta volna őket. Vö. „Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója” *Magyar Közlöny* 2002/15. 84.

⁸⁴ MENYHÁRD Attila: „A tulajdonjog” in VÉKÁS Lajos (szerk.): *Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez* (Budapest: CompLex 2008) 612–614.

⁸⁵ A intézmény viszonyítási szempontja a szomszédos építmény nagysága és jellege, a talaj szerkezete ugyanakkor irreleváns. Vö. KOZIOL – WELSER (72. lj.) 254; LENKOVICS (46. lj.) 99.

⁸⁶ LENKOVICS (46. lj.) 100.

⁸⁷ Indokolás 85.

⁸⁸ A vonatkozó törvényi rendelkezések tehát nem alkalmazhatóak felelősség-keletkeztető szabályként, ahogyan az a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében történt. Lásd Legf. Bir. Pfv. III. 21. 286/2009. BH 2010. 213.

az eltávolítás okaként megjelölt feltételek megegyeznek a BGB 910. §-ának (1) és (2) bekezdésében, a ZGB 687. §-ának (1) bekezdésében szereplő kritériumokkal, az osztrák jogban azonban az ABGB 422. §-ának 2004-ben városképi és ökológiai szempontból módosított⁸⁹ (1) bekezdése alapján már az jelenti az áthajló ágak levágásának korlátját, hogy a tulajdonos szakszerűen járjon el, és a növényt lehetőleg kímélje.

Az áthajló ágakra és az átnyúló gyökerekre vonatkozó szabályozással ellentétben az áthulló gyümölcs tulajdonjogának kérdésében valamennyi törvénykönyv eltérő megoldást alkalmaz. Az Sztktv. 3. §-a alapján az áthulló termény a növény tulajdonosát illeti, a BGB 911. § alapján azt, akinek a telkére hullott, míg a svájci jogban ez a kérdés alapvetően a kantonok szabályozási kompetenciájába tartozik. A ZGB 687. §-ának (2) bekezdése ugyan szövetségi szinten feljogosítja a szomszédot, hogy a le nem vágott áthajló ágakról lehulló gyümölcsöt felszedje, a kantonként eltérő, a néhol a ZGB-vel is ellentétes szabályok alapján az áthullott termény helyenként a fa tulajdonosát, máshol fele-fele arányban mindkét szomszédot illeti, néhány kantonban pedig csak korlátozott felszedési joga van a szomszédnak.⁹⁰ A határvonalon álló fa gyümölcsét tekintve – függetlenül attól, hogy mekkora hányada fekszik az egyes ingatlanokon⁹¹ – egyezően szabályoz a német [BGB 923. § (1) bekezdés] és a magyar jog [Sztktv. 3. § (3) bekezdés], amennyiben az egyenlő arányban illeti a két ingatlan tulajdonosát.

A kazuisztikus jogok között gyakorlati fontossága miatt kiemelt helye van a szükségbeli út intézményének, amely rendszerében a legjobban mutatja a szomszédjogok és a szolgalmak kapcsolatát. A szükségbeli utat a BGB 917. §-a, valamint a ZGB 694. §-a a szomszédjogok között, a Ptk. viszont – a korábbi magyar kódex-tervezetek egységes megoldásával ellentétben⁹² – az 5:160. § (2) bekezdésében törvényes szolgalmaként helyezi el, Ausztriában pedig önálló ágazati törvény, az ún. *Notweggesetz* (NWG) tartalmazza. A szükségbeli út az NWG 3. §-a alapján a gyalogút, marhahajtás, vagy szekérút szolgalmában, vagy más hasonló meglévő útjog kiterjesztésében állhat, és csak akkor alapítható, ha egyéb útjog nem hozható létre, valamint az általa elért előny nagyobb, mint az okozott értékcsökkenés.⁹³ Mivel a szükségbeli út az ingatlan végszükség esetén⁹⁴ történő, és a rendes gazdálkodás körébe eső használata iránti igényből ered,⁹⁵ ezért egyrészt akkor

⁸⁹ Bernhard EICCHER: „Von Erwerbung des Eigentumes durch Zuwachs” in Helmut KOZIOL – Peter BYDLINSKI – Raimund BOLLENBERGER (szerk.): *Kurzkommentar zum ABGB* (Wien: Springer 2007) 386–387.

⁹⁰ LIVER (3. lj.) 250–251.

⁹¹ GLASER (76. lj.) 213–215; WIELING (43. lj.) 355.

⁹² Kiemelendő, hogy az Mtj. a szükségbeli utat ugyan a szomszédjogok között helyezte el, ám az 532. § alapján a jog védelmére a telki szolgalmak birtokának védelmére vonatkozó szabályokat kellett megfelelően alkalmazni.

⁹³ Az NWG 3. §-ának példáit Petrasch taxatív felsorolásként értékeli. Vö. PETRASCH (51. lj.) 587–588.

⁹⁴ Az Mtj. 531. §-a szerint a szükségbeli út tūrését nem követelheti az, aki a telke és a közúthálózat között korábban megvolt összeköttetést önkényesen megszüntette. A végszükség fontos eleme tehát, hogy az nem a szükségbeli utat igénylő személy felróható magatartására vezethető vissza.

⁹⁵ GLASER (76. lj.) 159.

is létrehozható, ha a közút elérése a másik ingatlanon keresztül ugyan nem a leg-rövidebb, azonban az adott körülmények alapján kényelmi szempontból indokolt,⁹⁶ másrészt a szükségbeli utat a jogosult a szomszéd érdekeire figyelemmel mérték- és módbeli korlátozás nélkül használhatja.⁹⁷ Mindezek alapján a szükségbeli út jogát Eichler a tulajdonjog egyik részjogosítványának tekinti,⁹⁸ míg Wieling személyes szolgálomnak.⁹⁹ A szükségbeli útról a magyar Alkotmánybíróság a 785/B/1997. AB határozatban (ABH 2001, 917–919.) kifejtette, hogy ez a „szolgalom” a magánfelek „kényszerhelyzetét” rendező, ténylegesen szomszédjogi szabályozás, de ettől függetlenül a bírói gyakorlat és az elméleti szerzők által kidolgozott elvi tételek valóban inkább egy, a tulajdonjog teljességét szolgáló, megszorítóan értelmezendő szomszédjogra, mint egy hasznossági természetű szolgálmi jogra illenek.

A kazuisztikus szabályozás gyakorlatához kapcsolódik, bár túlmutat rajta, hogy a korlátolt dologi jogok és a tulajdonkorlátozások közül a szomszédjogok és a szolgálomok kapcsán a privátautonómia, és a felek egyéni szempontjainak, valamint az állami jogalkotó által figyelembe nem vehető helyi érdekek biztosításának lehetősége kiemelt jelentőséget kap, kvázi a dologi és a kötelmi jog határára helyezve őket. A törvényi szintű szabályoktól való eltérés, illetve kiegészítő szabályok alkotásának lehetősége igazán szövetségi országokban jelentős, a tagállamok számára. Ebből a szempontból különleges a svájci szabályozás, a ZGB ugyanis a szomszédjogok körében jellemzően az egyes kazuisztikus jogoknál konkrétan meghatározza az eltérő szabályok alkotásának lehetőségét és terjedelmét, az építéssel (ZGB 686. §) és a növényzettel (ZGB 688. §) összefüggő szabályok terén azonban a kantonoknak általános eltérésre vonatkozó jogalkotási lehetősége is van. A ZGB 740. §-a a szolgálomok bizonyos eseteiben is biztosít a kantonok részére lehetőséget helyi szükségleteket figyelembe vevő helyi jogalkotásra, különösen egyes úthasználati jogok, a fa gyűjtésére és szállítására vonatkozó jog, továbbá az itatás, öntözés, legeltetés joga kapcsán; ez a példálózó felsorolás azonban gyakorlatilag taxatívnak tekinthető, és a szomszédjogokkal szemben a kantonok csak az itt nevesített szolgálomok tartalmi körét szabályozhatják.¹⁰⁰ Ezzel a ténylegesen igen széles körű felhatalmazással pedig a kantonok előszeretettel élnek is, még a kérdést kellő mélységben tárgyaló szövetségi szabályok esetében is.¹⁰¹ Az Sztktv. 1. §-ának (2) bekezdésében az alacsonyabb jogforrási szinten álló jogszabály és a felek jogügylete számára biztosított eltérés lehetősége ugyanakkor – a törvény kevésbé konkretizált megfogalmazása miatt – gyakorlati szempontból felveti annak kérdését, hogy az eltérés csak a szomszédjogok helyi jellegzetességeket vagy jogpolitikát figyelembe vevő részletezésére vonatkozhat, vagy ténylegesen eltérést, vagyis konkrétan törvényrontó szabályozást enged. Nem vitatva ugyan az elvi lehetőség biztosításá-

⁹⁶ Legf. Bir. P. törv. I. 21. 197/1980.

⁹⁷ GLASER (76. lj.) 161, 163–164.

⁹⁸ Hermann EICHLER: *Institutionen des Sachenrechts* (Berlin: Duncker & Humblot 1957) 288.

⁹⁹ WIELING (43. lj.) 346.

¹⁰⁰ Paul PIOTET: „Dienstbarkeiten und Grundlasten” in Arthur MEIER–HAYOZ (szerk.): *Schweizerisches Privatrecht Sachenrecht* (Basel: Helbing & Lichtenhahn 1977) 584.

¹⁰¹ LIVER (3. lj.) 201.

nak jogpolitikai fontosságát, nem tűnik életszerűnek az, hogy akár önkormányzati rendelet, akár a felek megállapodása alapján – például az Sztktv. 4. § (2) bekezdésében levő, a szomszédos ingatlanok elválasztására szolgáló kerítés, mezsgye vagy növény fenntartásával járó költségeket tekintve főszabályként eleve az eltérő megállapodást irányadónak tekintő kivételeket leszámítva – ténylegesen a törvényi rendelkezéstől eltérően rendeznék a kérdéseket.

4.3. JOGVÉDELEM

A magyar jogban az új Ptk. – 1959-es elődjéhez hasonlóan – nem tartalmaz egyértelmű tételes jogi szabályt arra, hogy a korlátolt dologi jogok megsértése esetén milyen jogsegélyt vehetnek a felek igénybe, csak a jogirodalomban említik egyes szerzők, hogy az uralkodó telek birtokosa a tulajdonossal azonos jogvédelmet élvez, ám mivel nincs a szolgáló telek birtokában, így annak eszköztárából csak a joggyakorlást akadályozó jogellenes beavatkozás vagy más behatás megszüntetésére irányuló kereset-fajtákra tarthat igényt.¹⁰² A korlátolt dologi jogok védelmére ezért elsősorban a tulajdonjog háborítatlanságát védő per (*actio negatoria*) szolgál, amely ugyan eredetileg csak a szolgalmi jogosultat védte, ám a gyakorlatban ténylegesen főként a szomszédjogok – ám ennek révén inkluzíve valamennyi dologi jog – esetében alkalmazható.¹⁰³ A jogosultja a zavarás abbahagyására kötelezés mellett polgári peres eljárásban kérheti a további zavarástól való eltiltást, kártérítés megfizetésére kötelezést, valamely állapot megszüntetését vagy mulasztás pótlását, ideértve a jogosult általi megszüntetés vagy pótlás túsérése kötelezést, a nyilvántartásból törölt jog visszaállítását, valamint a be nem jegyzett jog bejegyzését, valamint mindkét felet jogbirtokosként megilleti valamennyi birtokvédelmi eszköz is.¹⁰⁴

Menyhárd azonban felhívja a figyelmet arra, hogy a legfontosabb gyakorlati problémákat az *actio negatoria* alapított perekben azonban nem feltétlenül az érdek mérlegelés helyessége, hanem a megfelelő jogkövetkezmény alkalmazása jelenti.¹⁰⁵ Az *actio negatoria* jogalapja ugyanis nemcsak a fennálló dologi jog, hanem az engedély alapján működő és bejártott üzemvitel is lehet.¹⁰⁶ A magyar bíróságok a szükségtelen zavarás tilalmára alapított keresetek esetében jellemzően nem a zavaró tevékenység körülményeire, inkább annak a hatósági engedélyhez fűződő viszonyára helyezték a hangsúlyt, mivel az ítéletekből kiolvasható konzekvens szemlélet szerint önmagában az engedély kereteinek betartása nem zárja ki a kártérítési felelősség megállapítását, ahogyan az engedélytől való eltérés sem alapozza meg azt.¹⁰⁷ Így például az ingatlan településszerkezeti besorolására figyelemmel kiadott,

¹⁰² NIZSALOVSKY (40. lj.) 575.

¹⁰³ KOLOSVÁRY (57. lj.) 289–290.

¹⁰⁴ NIZSALOVSKY (40. lj.) 575, 577–578.

¹⁰⁵ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog* (Budapest: Osiris 2007) 181.

¹⁰⁶ BAUR (53. lj.) 209.

¹⁰⁷ Legf. Bir. P. törv. I. 20. 444/1987. BH 1988. 32; Legf. Bir. P. törv. I. 20. 518/1991. BH 1992. 235; Legf. Bir. Pfv. 11. 20. 896/1993. BH 1994. 245.

jogerős hatósági engedély sem vendéglátó és szórakoztató létesítmények,¹⁰⁸ sem a szükséges mértéket meghaladó kilátásvonást eredményező építkezés¹⁰⁹ esetében nem jelenti azt, hogy ne lenne köteles a vendéglátói-ipari szolgáltató a rendes üzemvitelhez rendszerint hozzátartozó zajok mérséklésére, vagy az építető a környező telkeken már fennálló épületek forgalmi értékében bekövetkező aránytalan csökkenésének elkerülésére. Az osztrák jogban ezzel szemben az ABGB 364a. §-a törvényi szinten rögzíti, hogy a hatósági engedély alapján működő üzemek működésével összefüggő zavarások esetén csak kártérítési igény érvényesíthető, de a jogerős határozattal engedélyezett tevékenységet egészében megtiltani nem lehet. A német bírói gyakorlat pedig a szomszédjogi igények elbírálásánál általános és absztrakt megállapítások helyett a használati mód jövőbeni megváltozásának lehetőségét is figyelembe veszi az ítélet meghozatalakor fennálló viszony mellett, ezért a tulajdonosnak megengedi olyan hatások megtiltását is, amelyek aktuálisan még nem károsak, azonban a jövőben azok lehetnek.¹¹⁰

Mivel a tulajdonjogba pozitív tartalommal történő valamennyi beavatkozás egyúttal birtokháborítást is jelent, a háborítatlanságot védő per igen nagyfokú hasonlóságot mutat egyes birtokvédelmi jogosultságokkal, és amennyiben a kizárólagosság védelme szomszédos ingatlanok viszonyában merül fel, a kereset elbírálása a szomszédjog alapján történik.¹¹¹ A háborítatlanságot védő tulajdonjogi pert ugyanakkor határozottan el kell különíteni a birtokpertől: míg előbbinél a felperes által a dologi jog fennállása és a zavaró behatás bizonyítandó, addig egy birtokperben a felperes birtokláshoz való jogosultsága vélelmezett.¹¹² Bár a szükségtelen zavarás károkozással is járhat, a felek között mégsem relatív szerkezetű kártérítési jogviszony keletkezik, hanem a birtokában zavart fél abszolút joga érvényesül.¹¹³ A bíróság által biztosított birtokvédelem függ a zavarás módjától és mértékétől, a tulajdonost megillető kártalanításnak ugyanis nemcsak az a fogalmi eleme, hogy az áthatásokat ne legyen köteles tűrni, hanem az is – amely ugyan inkább az összecszerűség megállapítására van hatással –, hogy az ingatlan közvetlenül milyen értékcsökkenést szenvedett, és hogy milyen lehetőség van a zavarás megszüntetésére bizonyos intézkedések megtétele, vagy az ehhez szükséges eszközök szolgáltatása által. Jóllehet szükségtelen zavarás esetén a birtokvédelmi igény és az *actio negatoria* mellett kártérítés és a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igény is érvényesíthető, a gyakorlat szempontjából azonban nem egyértelmű a kapcsolat a szükségtelen zavarás tilalma és a kártérítési felelősség feltételét jelentő felróhatóság között, mivel a zavarás tényállási elemeinek megvalósítása nem szükségképpen jelenti adott helyzetben az általában elvárható magatartás tanúsítása iránti

¹⁰⁸ Legf. Bir. Pf. IV. 21. 023/1984. BH 1985. 344.

¹⁰⁹ Legf. Bir. Pf. I. 20. 875/1992. BH 1993. 161.

¹¹⁰ GLASER (75. lj.) 23.

¹¹¹ LENKOVICS (46. lj.) 203–204.

¹¹² PETRIK Ferenc: „A tulajdonjog” in GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata I.* (Budapest: KJK – KERSZÖV 2004) 399, 692–693.

¹¹³ JULESZ Máté: „Szomszédjog mint diszpozíció – környezetjogi és jogszociológiai szempontok” *Jogtudományi Közlöny* 2012/3. 137.

kötelezettség elmulasztását.¹¹⁴ A magyar bíróságok a zavaró magatartás jogellenességét – ami ebben a körben arra vonatkozik, hogy a zavarás túllépte-e a jogszabályi határértéket vagy a tevékenységre vonatkozó hatósági engedély kereteit – csak bizonyíthatóan a zavaró tevékenységgel okozati összefüggésben az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett értékcsökkenéssel kapcsolatban, a kártérítési igény elbírálásánál vizsgálják,¹¹⁵ bár a zavarás miatti értékcsökkenés ténye önmagában nem ad alapot a kártérítési felelősség megállapításához.¹¹⁶ Ide kapcsolható Franz Petrasch elgondolkodtató álláspontja, aki szerint a szomszéd kártalanítási igényről való lemondása a szolgalmak tűrési és tartózkodási kötelezettséget előíró szabályának tükrében részben szolgálomként értelmezhető.¹¹⁷

5. ÖSSZEZÉS ÉS ZÁRÓ GONDOLATOK

A szomszédjogok és a szolgalmak összevetéséből látható, hogy a rendkívül precízen és részletesen kidolgozott római alapok az összehasonlításban szereplő országok jogában – azok történeti helyzetétől és esetlegesen a meghatározó ideológiai környezettől függetlenül – dogmatikailag lényegét tekintve azonos struktúrákat eredményeztek. A tulajdonkorlátozások és a korlátolt dologi jogok e két intézményében közös ugyanis, hogy (1) *per definitionem* két, egymással fizikailag valamilyen módon összefüggésbe hozható ingatlan viszonyában bizonyos konkrét élethelyzetekre ugyanolyan jogkövetkezményt rendelnek: az egyik ingatlan-birtokos vonatkozásában meghatározott terjedelmű és tartalmú jogosultság igénybe vételét, amelynek kiméletes gyakorlását a másik ingatlan birtokosa főszabályként minden körülmény között túrni köteles; (2) az ingatlan birtokát megszerző személy pusztán a birtokszerzés tényéből eredően kötelezetté vagy jogosulttá válik; (3) az aktív magatartást lehetővé tevő jogok ingyenesen gyakorolhatóak;¹¹⁸ valamint (4) védelmükre úgy a jogosult, mint a kötelezett ugyanazokat az eszközöket veheti igénybe.

A tulajdonjoghoz tartozó használati jog korlátozása körében a tartózkodási kötelezettség és a használatra való feljogosítottság két jól elkülönülő kategóriát jelent. Azonban egyrészt a tartózkodási kötelezettségen belül a szomszédjogokat jellemző „tulajdonjog teljességéből folyó használat” és a telki szolgalmakra vonatkozó „másik ingatlan használatát elősegítő használat” kategóriái a jelen tanulmányban bemutatottak alapján gyakorlatilag teljes körűen megfeleltethetőek egymásnak. Hasonló tartalmi azonosság van a szükségtelen zavarás tilalmának pozitív megközelítése – amelynél a hangsúly a szomszédot megillető, a tulajdonos magatartásá-

¹¹⁴ MENYHÁRD (105. lj.) 181, 183.

¹¹⁵ Legf. Bír. Pfv. III. 21. 410/1999. BH 2002. 358.

¹¹⁶ Legf. Bír. Pfv. 122. 549/1993. BH 1994. 661.

¹¹⁷ PETRASCH (51. lj.) 578–579.

¹¹⁸ E jogok gyakorlása nem válik visszterhessé attól, hogy a joggyakorlót kártalanítási kötelezettséget is terheli, ahogyan attól sem, hogy egy szolgálmalapítás visszterhes jogügylettel történt. A magyar jogirodalomban azonban ismert olyan álláspont is, hogy a szomszédos ingatlan szomszédjogok alapján huzamos ideig történő igénybe vétele esetén használati díj fizetése is indokolt lehet. Vö. PETRIK (112. lj.) 372, 602.

nak megtiltásra irányuló lehetőségen van –, valamint a tulajdonjogból eredő valamely jogosultság gyakorlásának kizárására irányuló szolgáltatástípus, és a szolgalmatípus, és a szolgalmatípus kíméletes gyakorlásának elve között is. Mindkét alapvető rendelkezés ugyanis azonos célra: valamely dologi jog gyakorlásának biztosítása érdekében az azt zavaró tevékenység elhárítására irányul, ennek alapján pedig az adott esetben közigazgatási jogilag jogszerűen folytatott, de az ingatlan értékének csökkenését eredményező tevékenységgel szemben igénybe vehető eszközök hatásukban az ingatlan előnyére szolgálnak, elnevezéstől és rendszertani elhelyezéstől függetlenül. A kazuisztikus szomszédjogi szabályok pedig a használati lehetőséget biztosító szolgalmi jogokkal mutatnak hasonlóságot abban, hogy egyaránt a másik ingatlan meghatározott, az aktuális birtokos személyétől független objektív célra és konkrét terjedelemben történő használatát teszik lehetővé.¹¹⁹ A kazuisztikusság legfontosabb jellemzője, hogy a jogok és köteleességek pontos meghatározása miatt ezeket a szabályokat szöveghűen, megszorítóan kell értelmezni, ami viszonylag szűk mozgásteret hagy a jogalkalmazásnak. A tanulmányban több példa is szemléltette a rendszerképzés bizonytalanságát, amely azonban nem korlátozódik csak a szükségbeli út vagy a szomszédba áthulló gyümölcs problematikájára, mivel olyan intézmények elhelyezésében is eltérő kodifikációs megoldások tapasztalhatók, mint például a jellemzően szolgalmi jellegű jogként szabályozott vezetékjog, amelyet a ZGB a szomszédjogok körében (691–693. §-ok) helyez el.

Mindezek után joggal vetődik fel, hogy megfelelő és kellően szilárd-e az intézményi elhatárolás a történetileg kialakult elvek mentén, szükségesek-e a több téren is bizonytalanná váló elhatárolások, lehetséges-e kellően precíz fogalmi és törvényszerkesztési egységesség létrehozása, és amennyiben igen, úgy ebben milyen szerepe van az öröklött fogalmi rendszernek. Az előzőekben számba vett hasonlóságokon túl, a tulajdonkorlátozások és a korlátolt dologi jogok elhatárolásának egyik lehetséges szempontja az lehet, hogy a szabályozás rögzíti-e bármilyen módon a konkrét jogviszony alanyát. A szomszédjogok – jöllehet a szükségtelen zavarás miatt rendszertani szempontból összetettebb intézményt jelentenek – bármely ingatlan vonatkozásában ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül megilletnek egy bizonyos személyi kört, ezzel szemben a korlátolt dologi jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jönnek létre – bár a szolgalmak elbirtoklással is megszerezhetőek –, és csak a bejegyzéssel érintett konkrét telkek relációjában állnak fenn. A szomszédjogok alapján tehát egy szolgalmi joggal érintett két ingatlan birtokosai is támaszthatnak gyakorlatilag ugyanolyan természetű igényeket egymással szemben, míg szolgalmi jog alapján más igények illetik meg őket. Az pedig már csak a szabályozás jellegéből és rendszertani kapcsolataiból következik, hogy a szomszédjogra alapított perben hozott döntés csak relatív kötőerejű, vagyis a birtokos személyében vagy a zavaró tevékenységben esetleg bekövetkező változás esetén új pert kell indítani.

A tanulmány alapján ugyanakkor megállapítható, hogy a jogszabályi és elméleti meghatározások, a rendszertani elhelyezés, a szabályozások szerkezeti felépíté-

¹¹⁹ SCHMIDT Károly: „Az erdőgazdasági szomszédjog” *Erdészeti lapok* 1920/21–22. 505.

se és az egyes részletszabályok tartalma lényegében pusztán a jogtörténeti hagyomány országonként és koronként eltérő mértékben determináló hatását, és az adott nemzeti kodifikáció során a jogalkotó által e determináló hagyomány alapján meghozott, rendszerszinten a mai korban már nem vitatott döntését tükrözik. A legújabb magyar kodifikáció eredményét jelentő Sztktv. mint ágazati törvény is csak a precíz és koherens fogalmi rendszer megalkotása iránti igény miatt vezetett be módosításokat, leginkább terminológiai és szerkesztési jellegűeket, amelyek szintén azt támasztják alá, hogy a korlátolt dologi jogok és a magánjogi tulajdonkorlátozások terén a hagyományos szemléletmód kodifikációs szinten történő meghaladására korlátozott lehetőség van.