

Összegző megállapítások

a szomszédjogi szabály megsértésére alapított kártérítési igény elbírálásának egyes kérdéseiről

1. A Ptk. 100. §-a önmagában nem kárfelelősségi szabály. A szomszédjogi szabályok sérelmére alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás megsértésével összefüggésben keletkezett kár megtérítése iránti igényt a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a szerződésen kívül okozott károkra vonatkozó általános szabályok szerint kell elbírálni.
2. A szomszédjogi tényállásra alapított kártérítési perben a szükségtelen zavarás megvalósulását mint a kártérítési felelősség jogalapja körébe tartozó jogellenes magatartást a felperesnek kell bizonyítani.
3. A szükségtelen zavarás törvényi kritériuma egyrészt jogellenességi elem, másrészt a magatartás felróhatóság szempontjából való megítélését is magában foglalja:
 - objektív megközelítésben a felelősség jogellenességi eleme a felperes bizonyítási kötelezettsége körében, míg
 - szubjektív megközelítésben felróhatósági elem az alperest terhelő kimentés körében.
4. A kártérítési felelősséget károkozó magatartás váltja ki, önmagában a tulajdonosi minőség, a tulajdon ténye azt nem alapozza meg.
5. A szükségtelen zavarást a használati jog gyakorlása során akár a tulajdonos, akár a tulajdonostól származó jogán bármely használó is megvalósíthatja. Ha a szükségtelen zavarással kárt okozó magatartást nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó valósította meg, az igény vele szemben is érvényesíthető.
6. Az építkezési tevékenység, valamint az építkezéssel megvalósult építmény szükségtelenül zavaró hatása miatt bekövetkezett kárért általában az építető tulajdonost (használót) terheli a kártérítési felelősség. A megvalósult építmény zavaró hatása miatt a szomszéd ingatlanban forgalmi értékcsökkenéssel okozott kár akkor következik be, amikor a károsodást jelentő forgalmi értékcsökkenés kimutatható.
7. A dolog elidegenítésével a már bekövetkezett kárért fennálló kártérítési felelősség nem száll át az új tulajdonosra. Az épületre később tulajdonjogot szerző a jogelődötől függetlenül megvalósíthatja a szükségtelen zavarást.
8. A társasház-tulajdonú ingatlan használati viszonyait érintő, a szomszédjogi szabályok sérelmével összefüggő per a közös tulajdonnal kapcsolatos ügynek minősül, ezért a társasház-közösség az általa vagy ellene indított ilyen perben jogképes.

Kapcsolódó anyag:

A szomszédjogi szabály megsértésére alapított, építkezéssel kapcsolatos kártérítési perek egyes kérdései