

OPUSCULA CIVILIA

Enyediné Varga Bernadett

Szolgáltatóhelyek és sportlétesítmények okozta zavarások jogi megítélése



**NEMZETI
KÖZSZOLGÁLATI
EGYETEM**
LUDOVIKA

2026/4

ISSN: 2560-2039

Enyediné Varga Bernadett¹

Szolgáltatóhelyek és sportlétesítmények okozta zavarások jogi megítélése

Jelen tanulmány célja kulturális, szórakoztató- és vendéglátóhelyek, sportlétesítmények vagy egyéb szolgáltatóhelyként hasznosított ingatlanok területén folytatott tevékenység zavaró hatásából fakadó jogviták bírósági gyakorlatának az áttekintése. Ezen létesítmények működése a modern városi élet szerves részét képezi, ugyanakkor egyre gyakrabban válik a helyi közösségek és az üzemeltetők közötti konfliktusok forrásává. A zajhatás, az éjszakai forgalom növekedése és a megnövekedett közterületi igénybevétel számos esetben a környéken élők nyugalma és életminőségét érinti, ami jogvitákhoz vezethet. E konfliktusok különösen élesen jelennek meg a sűrűn lakott városi környezetben, ahol a szórakoztató- és sportfunkciók, valamint a lakhatási érdekek közvetlenül találkoznak.

A probléma nem csupán közigazgatási vagy rendészeti kérdés, hanem jelentős polgári jogi vetülettel is rendelkezik. A birtokvédelem, a szomszédjogi szabályok és az esetleges kártérítési felelősség mind olyan eszközök, amelyek révén az érintettek jogait érvényesíthetik. A jogalkalmazás során ezért különös jelentősége van annak, hogy miként értelmezhető a zavarás mértéke, illetve milyen határok között tekinthető egy tevékenység még társadalmilag elfogadhatónak.

Mindemellett a kérdés túlmutat az egyedi jogvitákon: a városfejlesztési és gazdasági szempontok is meghatározó szerepet játszanak. A szórakoztatóipar és a sportlétesítmények jelentős turisztikai és gazdasági értéket képviselnek, hozzájárulnak a települések versenyképességéhez és kulturális életéhez. A jogalkotó és a jogalkalmazó feladata ezért az érdekek kiegyensúlyozása: olyan szabályozási és jogértelmezési keret kialakítása, amely egyaránt biztosítja a vállalkozási tevékenység szabadságát és a lakók nyugalma védelmét. A tanulmány célja e komplex érdekellentét jogi megközelítése.

I. Anyagi jogi alapfogalmak és az igényérvényesítés eljárási szabályai

A fejezet a tanulmány tárgyát képező birtokvédelmi perek és szomszédjogi jogviták dogmatikai alapjait tekinti át. Mivel az elemzett ügyek egy része 2014. március 15. előtt indult, a vizsgálat – a hatályos szabályozás bemutatása mellett – utal a korábbi szabályozás lényeges elemeire is, amennyiben azok az értelmezés szempontjából relevánsak.

1.1. Tulajdonjog

A tulajdon alapvető fontosságú jogintézmény, emellett kiemelkedő jelentőségű társadalmi és gazdasági intézmény is. Olyan örök kategória, amely létezik amióta ember él a földön, és létezni fog addig, amíg az emberek élnek.² A jogi funkciója az, hogy a társadalmilag hasznosnak vagy hasznosíthatónak tekintett javak feletti védelmet biztosítsa.³ Jogi értelemben véve megkülönböztetjük az alkotmányjogi értelemben vett tulajdont⁴, valamint a polgári jogi értelemben vett tulajdont. A tanulmány szempontjából a tulajdonjog polgári jogi értelemben vett fogalma jelentős. A szabályozás központi rendező elve a tulajdonjog absztrakt felfogása, amely a tulajdonjog részjogosítványainak az osztatlanságában jelenik meg. Ez azt jelenti, hogy „egy dolgon mindig csak egy tulajdonjog áll fenn, a dologra vonatkozó összes többi dologi jog

¹ Bírósági titkár, Pesti Központi Kerületi Bíróság.

² LENKOVICS 2014:53.

³ MENYHÁRD 2013:521.

⁴ Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (1) bekezdés: Mindenkinnek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, valamint a készpénzzel történő fizetéshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

csak idegen dologbeli jog lehet.”⁵ A tulajdonjogviszony tartalmát a tulajdonost megillető jogok és kötelezettségek töltik ki, amelyek a tulajdonost illetik, illetve terhelik. A tulajdonjog lényeges tartalmát hagyományosan a tulajdonost megillető ún. „árutulajdoni triásszal” szokták jellemezni: birtoklás, használat és rendelkezés.⁶

A jelenleg hatályos, 2014. március 15. napján hatályba lépett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) sem definiálja normatív módon a tulajdonjog fogalmát, hanem a tulajdonjogot annak lényeges tartalma megadásával határozza meg.⁷ A Ptk. 5:13. § (1) bekezdése szerint a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. A (2) bekezdés szabályozza a tulajdonosi részjogosítványokat: a tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése szerint a tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.

A korábbi szabályozás, amelyet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) tartalmazott, a tulajdonjog tartalmát hasonló szerkezetben szabályozta és a jelen tanulmány szempontjából lényeges dogmatikai különbség nem állapítható meg. Az rPtk. szabályait ezért hivatkozásként jelenítem meg.

1.2. Birtok (*possessio*) és birtokos

A birtok fogalmával már régóta – egészen a római jogtól kezdve - foglalkoznak a jogtudósok, jogtörténeti egyetemi jegyzetben ekként jelenik meg: „minden jog bizonyos tényhez köthető. A személynek a dologhoz való viszonya birtokon (*possessio*) alapul. A külső látszólagos tényállás, a birtok olyan ténybeli kapcsolat egy személy és valamely dolog között, amelynél fogva azt a dolgot uralma alatt tartja, és tetszés szerint fizikai befolyást gyakorolhat rá. Például az ingó a kezei között van, az ingatlant megnöveli, vagy az épületben lakik, használja.”⁸ Más dologi jogi tankönyv megfogalmazása szerint: „Csakhogy míg a tulajdonosnál a dologgal kapcsolatos minden magatartás a legerősebb dologi jogon, a tulajdonjogon alapul, addig a birtok mögött ilyen jogi háttér nem mindig áll fenn, vagy ha igen, a birtok lényege a tulajdonhoz viszonyítva akkor is csak a pusztán ténylegesség (*factum*) marad.”⁹ Tehát a tényleges hatalmi helyzet tesz valakit birtokossá. „A magánjogi felfogás szerint a birtok tényleges helyzetet, tényállapotot jelöl, míg a tulajdon jogkérdés.”¹⁰

A birtok fogalmának meghatározására sem a hatályos Ptk. nem tartalmaz, sem korábban az rPtk. nem tartalmazott definíciót. Ugyanakkor a fenti gondolatmenetből kiindulva szabályozza a birtokos fogalmát.¹¹ A Ptk. 5:1.§ (1) bekezdése szerint birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja.¹²

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy „a birtok védett jogi pozíció, amely nem feltétlenül kötődik a dolog közvetlen fizikai uralom alatt tartásához. A birtokhoz fűződő joghatások a birtok védelmi hatásában, jogosító hatásában és a tulajdon átruházásánál az átadás részeként

⁵ MENYHÁRD 2013:517.

⁶ VILLÁM 2013:11.

⁷ MENYHÁRD 2025

⁸ <https://majit.webtmp.elte.hu/Tanszettek/Majit/Magyar%20JogtorteNET/magyarazatok/birtokfogalma.htm> (letöltés dátuma: 2026.03.06.)

⁹ LENKOVICS 2014:231.

¹⁰ NAVRATYIL 2014:6.

¹¹ Az rPtk. 187. § (1) A birtokot megszerzi, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül (birtokos).

¹² A Ptk. 5:1. § (2) bekezdése birtokosnak tekinti továbbá a főbirtokost és az albirtokost is, míg a (3) bekezdés azt a személyt is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került

betöltött szerepében nyilvánul meg. Ezért a birtok jogi szabályozásának a középpontjában is elsősorban a birtok megszerzése és a birtok védelme áll.”¹³

1.3. Birtokvédelem, birtoklásban zavarás (háborítás)

A római jogi alapokból kiindulva a birtokvédelmet anno akként fogalmazták meg, hogy az a legfőbb joghatás, amely magához a birtok tényéhez kapcsolódik. A birtokos (civilis possessor) védelmet kap pusztán azért, mert birtokol.¹⁴

A római jogi fogalmat kibővítve jelenleg a birtokvédelemnek - ami a birtokhoz kapcsolódó alanyi jog - az alábbi fajtáit különböztetjük meg: possessórius védelmet, amikor a birtokos védelmet kap anélkül, hogy feltérképezésre kerülne, hogy joga van -e a birtoklásához, valamint petitórius védelmet, amikor valaki a tulajdonjoga vagy egyéb dologi joga alapján peres eljárás keretében kér védelmet. A más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó idővesztés esetén a jogalkotó a jogos önhatalmat is engedi, mint birtokvédelmi eszközt, ami azonban nem képezi a jelen tanulmány tárgyát.¹⁵

A Ptk. 5:5.§ (1) bekezdése szerint a birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom). A (2) bekezdés ezt megerősítve rögzíti: a birtokost a birtokvédelem mindenkiel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.¹⁶

A Ptk. 5:8. § -a possessórius eljárás szabályait fekteti le: Az (1) bekezdés alapján a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A (2) bekezdés szerint a jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. A jegyző – kérelemre – jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni. A (3) bekezdés utal arra, hogy a jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.¹⁷

A Ptk. 5:7 -a szabályozza a birtokper fogalmát, melynek (1) bekezdése szerint tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól. A (2) bekezdés utal arra, hogy petitórius eljárásról van szó, mivel a bíróság a

¹³ KAJÓ – GAÁL 2023:36.

¹⁴ FÖLDI – HAMZA 1996: 310.

¹⁵ A Ptk. 190. § (1) bekezdése szerint a birtokos a birtoka ellen irányuló támadást – a birtok megvédéséhez szükséges mértékben – önhatalommal is elháríthatja. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése kimondja, hogy az elvesztett birtok visszaszerzése érdekében önhatalmúlag csak akkor lehet fellépni, ha más birtokvédelmi eszközök igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná.

¹⁶ Az rPtk. 188. § (1) bekezdése szerint ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában zavarják (tilos önhatalom), birtokvédelem illeti meg. A (2) bekezdés kimondja, hogy a birtokost a birtokvédelem mindenkiel szemben megilleti, annak a kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg. A (3) bekezdés szerint a birtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben azzal szemben is, akitől a birtokát származtatja, illetőleg akinek a birtokát időlegesen átengedte.

¹⁷ A possessórius eljárást az rPtk. az alábbiak szerint szabályozta: Az rPtk. 191.§ (1) bekezdése szerint akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarják, a jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A (3) bekezdés kimondta, hogy a jegyző az eredeti birtokállapotot helyreállítja, és a birtoksértőt e magatartásától eltiltja kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelemért folyamodott, nem jogosult a birtoklásra, illetőleg birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. Határozatot hozhat továbbá a jegyző a hasznok, károk és költségek kérdésében is. Az rPtk. 192. § (1) bekezdése alapján az a fél, aki a jegyző határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól kérheti a határozat megváltoztatását.

birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.¹⁸

A Ptk. szabályozása alapján az a kép rajzolódik ki, hogy jelenleg a petitórius eljárásnak van nagyobb tere. Ugyanis a birtokos választása alapján fordulhat rögtön bírósághoz már közvetlenül a jogsértés bekövetkezése után az általános eljárási rend szabályai szerint, de dönthet úgy is, hogy a jegyzői birtokvédelmi eljárást választja elsőnek, és annak sikertelensége esetén a speciális eljárási rend alapján lefolytatandó polgári peres eljárásban kéri a jegyző birtokvédelmi határozatának a megváltoztatását.¹⁹

A fentieknek ellentmond azonban azon statisztikai adat, amely az önkormányzatok adatszolgáltatása alapján készült: a leadott statisztikai adatok szerint évente több, mint hatezer birtokvédelmi határozat születik a jegyzők birtokvédelmi hatáskörében, melynek csekély száma, mintegy 5%-a folytatódik peres eljárásként.²⁰ A 2024-es adatok szerint 6789 birtokvédelmi kérelem érkezett országszerte a jegyzőkhöz, melyből 333 esetben folytatódott az eljárás birtokvédelmi határozat megváltoztatása iránti peres eljárásként. Egy évvel korábban, 2023-ban 7275 kérelem érkezett és ebből 358 folytatódott perként. Ennek a tendenciának a későbbiekben ismertetendő peres eljárások speciális szabályai, a perek hosszú időtartalma lehet az egyik oka, ellentétben a jegyző által lefolytatandó eljárásnál, ahol nagyon rövid határidő alatt döntés születik.

A jegyző eljárása ugyanis egy sui generis eljárás, amit a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet szabályoz. A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a jegyző a kérelmet és a csatolt bizonyítékokat az eljárási határidő megkezdődésétől számított három napon belül nyilatkozattétel céljából saját kézbesítője útján vagy személyesen átadott iratként kézbesíti, illetve elektronikusan vagy postai úton hivatalos iratként megküldi az ellenérdekű félnek. Az 5. § szerint a jegyző a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi, és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza a határozatát. A másik oldalról teljesen érthető a jogkereső, birtokában megzavart állampolgárok részéről, ha a bíróság helyett először a könnyen elérhető, a zavarás helyéhez közel található, de a jogvitát rendezni jogosult jegyzőtől kér segítséget. Harmadrészt a jegyző előtti eljárás ingyenes.²¹

A Kúria 2017-ben joggyakorlat elemző csoportot hozott létre a jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlatának vizsgálatára. Megállapította, hogy „a jegyző előtti és a bírósági eljárást csak az kapcsolja össze, hogy a bíróság a birtokperben - ha volt megelőző jegyzői határozat - a jogvita eldöntésével megváltoztathatja a jegyző határozatát. Erre azért van

¹⁸ Az rPtk. 192.§ (2) bekezdése szerint a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését egy év eltelte után közvetlenül a bíróságtól kérheti. A birtokos közvetlenül a bírósághoz fordulhat akkor is, ha az ügyben a birtokláshoz való jogosultság is vitás. A (3) bekezdés alapján a bíróság a birtokperben a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt; a békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

¹⁹ Az EBH2010. 2220. számú döntésben is kifejtette a bíróság, hogy a bírói gyakorlat egységes abban, hogy a fél - attól függetlenül, hogy egyáltalán vitatott-e a birtokláshoz való jog kérdése - egy éven belül választhat a birtoklás tényén alapuló közigazgatási úton érvényesíthető birtokvédelem, illetőleg a birtokláshoz való jogon alapuló bírósági úton érvényesíthető birtokvédelem között.

²⁰ [https://kormany.hu/kormanyzat/kozigazgatasi-es-teruletfejlesztési-miniszterium/reszletek-osap-korabbi\(2026.03.03.\)](https://kormany.hu/kormanyzat/kozigazgatasi-es-teruletfejlesztési-miniszterium/reszletek-osap-korabbi(2026.03.03.)) Ezen belül: OSAP 2350 - A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárások statisztikája, 2023. és 2024. évi adatszolgáltatás

²¹ 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet 2021. december 23. napjáig több ponton is rendelkezett a birtokvédelmi eljárásért fizetendő illetékről [pl. a 7. § (1) bekezdés e) pontjában, a 8. § (1) bekezdésében, illetőleg a 25. § (1) bekezdés a) pontjában]. Az eljárási illetékre vonatkozó rendelkezések azonban a Korm. rendelet 2021. december 24. napjával történt módosításával hatályukat veszítették. Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) nem tesz említést arról, hogy az eljárást illetékfizetési kötelezettsége volna a kérelmezőnek.

szükség, hogy ne maradjon a jogrendben két, egymásnak ellentmondó végrehajtható határozat. Ettől azonban a bírósági eljárás - az alább kifejtettek szerint - nem tekinthető a jegyző által hozott határozat felülvizsgálatának.”²²

Az idézett jogszabályhelyekből megállapítható, hogy két esetben folyamodhat a birtokos birtokvédelemhez: ha a birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában zavarják (háborítják). A tanulmány szempontjából a zavarás releváns, aminek fogalma a következők szerint határozható meg:

„A zavarás valamilyen emberi magatartásra, mulasztásra vezethető vissza, melyet közvetlenül a zavaró ingatlanon fejtenek ki.”²³ A tipikus életviszonyok mentén csoportosíthatjuk őket: a zavarás lehet valamilyen zajhatás, szaghatás, ideértve a füstöt és a gázokat is, rezgés, por, egyéb hasonló hatások.²⁴

1.4.Szomszédjog

Tekintettel arra, hogy a tanulmány témáját képező birtokvédelmi pereket egyben szomszédjogi jogviták alkotják, ezért a szomszédjog fogalmát is tisztázom, valamint kapcsolatát a birtokvédelemmel.

„A szomszédjogok azoknak a határoknak a kijelölésére vannak hivatva, amely határok között a szomszédok az egymás tulajdonosi érdekkörébe való szükségszerű áthatásokat túrni kötelesek.”²⁵ A szomszédjogok tehát a határos vagy a szomszédos telkek tulajdonosai közt az ingatlanok használata során felmerülő érdek-összeütközések és súrlódások elintézésére szolgálnak, a tulajdonjogok egymás melletti érvényesítését szabályozzák.²⁶ Formai szempontból a szomszédjogok a tulajdonjog részjogosítványát jelentő használati jog egyik magánjogi korlátját képezik.²⁷ Vagyis a tulajdonjoghoz kapcsolódó „abszolút védelem mások ellenében addig terjedhet, amíg az valóban egyéni érdekek és szükségletek kielégítésére irányul.”²⁸

Mind az rPtk. 100.§-a, mind a Ptk. 5:23.§ -a ugyanúgy szabályozza a szomszédjogi generálklauzulát: a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.²⁹

A szomszédjogi tényállás a kötelezett, vagyis a tulajdonos fókuszából nézi, hogy az milyen korlátok között milyen magatartást folytathat úgy, hogy azzal másokat, de elsősorban a szomszédait ne zavarja, míg a birtokvédelem a jogosult, a birtokos fókuszából vezeti le, hogy sérelme esetén birtokvédelemre jogosult.³⁰

„A birtokper és a szomszédjogi szabályok sajátos kapcsolatát az adja, hogy a magánjogi használati korlátokról (szükségtelen zavarás tilalma) rendelkező szabályoknak nincs önálló

²²https://kuriabirosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyak_osszefoglalo_2018_dr_orosz_arpad.pdf (2026.03.05.) A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata tárgykörre felállított joggyakorlat-elemző csoport Összefoglaló vélemény (2017.El.II.JGY.P.2.) 5. oldal [10] bekezdés.

²³ FUGLINSZKY 2019:78.

²⁴ FUGLINSZKY 2019:85-88.

²⁵ SZLADITS 1939:151.

²⁶ ANDRASOVSKY 2016:11.

²⁷ SERÁK 2020:13.

²⁸ ANDRASOVSKY 2016:13.

²⁹ A jelen tanulmánynak nem témája a Ptk-ben nevesített egyes szomszédjogok tárgyalása, valamint a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény szabályaira sem térek ki.

³⁰ KAJÓ – GAÁL 2022:13.

szankciórendszere. A „szomszédjogi” szabályok megsértése birtokvédelmi vagy kártérítési szankcióval járhat.”³¹

„A szomszédjogi szabályok megsértésén alapuló igényérvényesítés során a bíróságoknak mindig jogkérdésben kell állást foglalniuk. Ezekben a perekben ugyanis a birtokvédelem alapja, hogy a birtokost egy másik személy a tulajdonjogának gyakorlása során szükségtelenül zavarja a birtoklásban.”³²

„A szomszédjogi generálklauzula a jogkövetkezményt megállapító törvényi tényállások kerettényállását kitöltő speciális szabályként jelenik meg. Így lesz a szükségtelen zavarás a birtokvédelmi eljárásokban a birtoklásban való jogalap nélküli háborítás, károsodás veszélye esetén a veszély forrása.”³³ Tehát a generálklauzulára és a jogkövetkezményre vonatkozó két törvényi tényállásra együttesen alapítható a kereset.³⁴ Más szóval a szomszédjog a diszpozíció, a birtokvédelem/kártérítés a szankció.³⁵

A joggyakorlat szerint a szomszédjogi szabályok alapján a szükségtelen zavarással okozott kár megtérítése iránti igény és ugyanezen magatartás miatt a birtokháborítást megvalósító zavarás megszüntetése iránti igény ugyanazon joghátrány elhárítására irányul, ezért együttesen nem érvényesíthető. A szükségtelen zavarás, mint jogellenes magatartás nem azonosítható a bekövetkezett hátránnyal, a forgalmi értékcsökkenés önmagában nem alkalmas a szükségtelen zavarás megállapításához. A kártérítési felelősséghez valamennyi feltételt bizonyítani kell, így a szükségtelen zavarást, mint jogellenességi elemet, és az ezzel okozati összefüggésben bekövetkezett kárt.³⁶

A Kúria egy nemrégiben született döntésében vizsgálta, hogy a szükségtelen zavarásnak, mint jogellenes magatartásnak és mint birtokháborító magatartásnak lehet-e egymás mellett alkalmazható jogkövetkezménye a szükségtelen zavarás megszüntetése, valamint a kártérítési igény teljesítése. Megállapította, hogy a birtokvédelmi és a kártérítési igény célzata, továbbá terjedelme eltérő. A birtokvédelmi igény magának a zavarásnak a megszüntetésére, míg a kártérítési igény a zavarás káros eredményének az ellensúlyozására irányul. Jelentősége van továbbá annak, hogy a birtokvédelmi igény mellett milyen fajta kár megtérítését kéri az arra jogosult.³⁷

A kártérítési igénnyel összefüggésben a Kúria kimondta, hogy a szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével keletkezett károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok szerint kell elbírálni.³⁸

Amikor egy birtokvédelmi pert a szomszédjogi generálklauzulára alapozva kezdeményeznek, a bíróságnak vizsgálnia szükséges azt is a felek érdekeinek mérlegelésével, hogy a tiltott önhatalom a szükséges mértéket túllépi-e, vagyis a sérelmet szenvedett fél köteles-e túrni azt vagy sem. Ebből kiindulva az következik, hogy jegyzői birtokvédelmi eljárásban szomszédjogi

³¹ A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata tárgykörre felállított joggyakorlat-elemző csoport Összefoglaló vélemény (2017.El.II.JGY.P.2.) 33. oldal [210] bekezdés.

³² VILLÁM 2013:38.

³³ FUGLINSZKY 2019:115.

³⁴ BH 2005.2.50 Ha a társasházi lakás tulajdonosa a saját lakásában olyan felújítási munkákat végez, amellyel az alatta lakó tulajdonostársat a lakása zavartalan használatában korlátozza, a jogvita a szomszédjogi szabályok és a birtokvédelem szabályainak együttes alkalmazásával bírálható el

³⁵ JULESZ Máté 2012:63.

³⁶ ÍH 2011.23

³⁷ BH 2025.2.36

³⁸ BH 2020.11.329

jogvita nem dönthető el, bírói mérlegelés alá esik annak megítélése, hogy a szomszédok kötelesek -e túrni az egymás érdekkörébe való szükségszerű áthatásokat.³⁹

Jelen fejezetben fontos megjegyezni azt is, hogy a szomszédjogi generálklauzula megsértése esetén – ahogy arra az imént már utaltam - jogkövetkezményként nem csak birtokvédelemre és kártérítésre irányuló peres eljárás kezdeményezhető, hanem valamely személyiségi jogsérelem esetén az rPtk. szabályai szerint nem vagyoni kártérítés is kérhető volt, míg a Ptk. Második Könyve alapján sérelemdíj iránti per is indítható. Az ilyenfajta igények kiindulópontja az Alaptörvény VI. cikkének (1) bekezdése, miszerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy magán- és családi életét, otthonát, kapcsolattartását és jó hírnevét tiszteletben tartsák, valamint a XX. cikk (1) bekezdése, mely kimondja, hogy mindenkinek joga van a testi és lelki egészséghez.

A Ptk. 2:52. § (1) bekezdése szerint akit személyiségi jogában megsértenek, sérelemdíjat követelhet az őt ért nem vagyoni sérelemtől. A (2) bekezdés kimondja, hogy a sérelemdíj fizetésére kötelezés feltételeire – különösen a sérelemdíjra köteles személy meghatározására és a kimentés módjára – a kártérítési felelősség szabályait kell alkalmazni azzal, hogy a sérelemdíjra való jogosultsághoz a jogsértés tényén kívül további hátrány bekövetkeztének bizonyítása nem szükséges. A (3) bekezdés szerint a sérelemdíj mértékét a bíróság az eset körülményeire – különösen a jogsértés súlyára, ismétlődő jellegére, a felróhatóság mértékére, a jogsértésnek a sértettre és környezetére gyakorolt hatására – tekintettel, egy összegben határozza meg.

A fent ismertetett szabályokból látható, hogy a sérelemdíj iránti igényeknél a Ptk. visszautal kártérítési felelősség szabályaira, így a szomszédjogi szabályok megsértésére alapított ezen igények megállapíthatóságához szükséges a többlételemű állásfoglalás fennállása.⁴⁰⁻⁴¹

1.5. A birtokjogi perek eljárásjogi szabályai

A birtokjogi perek anyagi jogi szabályainak tisztázását követően a teljesség kedvéért a hatályos eljárásjogi szabályokat is ismertetem.

A birtokvédelmi igény érvényesítése a polgári bíróság hatáskörébe tartozik.⁴²

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) hatásköri szabályai, a Pp. 20. §-a alapján a kizárólag birtokvédelemre irányuló perek (a kereset a fél vagyoni jogain alapul, és a per tárgyának értéke nem meghatározható), valamint olyan kártérítésre irányuló perek, ahol a pertárgy értéke nem haladja meg a 30 millió forintot a járásbíróságok hatáskörébe tartoznak, míg azok a szomszédjogi generálklauzulára alapított perek, ahol sérelemdíj vagy 30 millió forint feletti pertárgyérték szerepel, a törvényszékek tárgyalják.

A jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránt indított perek eljárási szabályait a Pp. a hetedik részében, a különleges eljárások között részletezi. A Pp. 565. §-a kimondja, hogy kizárólagosan az a járásbíróság tárgyalhatja a pert, amely bíróság a birtokvédelmi határozatot hozó jegyző székhelye szerint illetékes. Fontos szabály még, hogy az ilyen típusú perekben nincs helye felülvizsgálatnak.^{43 44}

A Pp. 362.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak kell nyilvánítani a birtokháborítás megszüntetésére kötelező ítéletet.

³⁹ KAJÓ-GAÁL 2022:13.

⁴⁰ BDT2017. 3747.

⁴¹ Fővárosi Ítéltábla Pf.21106/2016/7. számú határozata

⁴² BH 2024.11.278

⁴³ Pp. 569.§ (3) bekezdése

⁴⁴ BH 2020.8.236 megerősítette

A birtokvédelmi perek közös sajátossága, hogy rendszerint bonyolultak: a jogvita eldöntéséhez az esetek döntő többségében különleges szakértelem szükséges (például: zajszakértő, földmérő, építési szakértő), ezért az eljárások során gyakran kerül sor szakértő kirendelésére.⁴⁵ Ez az egyik oka annak, hogy a birtokjogi jogvita esetén hosszabb pertartalommal kell számolni. A hosszabb pertartalom másik oka, hogy – mint azt a későbbiekben a jogesetek során látni fogjuk – a bíróság a felek méltányos érdekeinek összevetését végzi el, ami komplex bizonyítást tesz szükségessé. Ez is magyarázza azt, hogy a következő fejezetben vizsgált jogesetek főként 2014. március 15. napja előtt – az rPtk. hatálya alá tartozó időszakban - indult peres eljárásokban születtek, melyekben a Kúriai felülvizsgálatig hosszú évek alatt sikerült eljutni.

II. A birtokvédelem joggyakorlata zajhatás vagy rezgés okán indult birtokvédelmi eljárásokban

A mai korban – különösen egy sűrűn lakott nagyvárosban – általánosan elvárható, hogy az emberek alkalmazkodjanak egymáshoz, és bizonyos mértékig növeljék a tűrőképességüket a mindennapi együttélés során. Az alábbiakban bemutatott bírósági döntések olyan tipikus élethelyzetekből származnak, amelyek segítenek megérteni, hol húzódik a határ aközött, amit még el kell viselnünk, és aközött, ami már túlzott zavarásnak minősül egy szolgáltatást nyújtó vállalkozás mindennapi működéséből fakadóan a környezetében élők számára. Mivel az ilyen jellegű ügyek szinte kivétel nélkül zajterhelés miatt indulnak, ezek közül válogattam ki a véleményem szerint legérdekesebb és jogilag legjelentősebb eseteket. Törekedtem arra, hogy minél változatosabb tényállásokból induljak ki, és ezek segítségével mutassam be a bírósági gyakorlat főbb irányait.

A zaj fogalma hétköznapi megközelítésben a következő: „minden olyan hang, amely káros élettani vagy pszichés hatással van az egyénre.”⁴⁶ Nehéz meghatározni, hogy mi az a zajszint, amelynek elviselése egy átlagembertől elvárható, mivel az emberiség folyamatosan alkalmazkodik a fennálló helyzetekhez, ezért a zajjal kapcsolatos birtokjogi viták elbírálásakor a határértékkel jellemezhető hangerőn kívül egyéb szempontok vizsgálata is szükséges, mint például a zaj időtartama és időszaka vagy a zaj frekvenciája.⁴⁷

A zaj jogi fogalmának meghatározásakor a jogszabályi környezet alapja az Alaptörvény II.⁴⁸, VI.⁴⁹ és XX.⁵⁰ és XXI.⁵¹ cikke, amely az otthon nyugalmanak a védelméről, a testi és lelki egészséghez való jogról, valamint az egészséges környezethez való jogról, mint alapjogról rendelkezik. Ezzel összhangban a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Ktv.) célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása. A Ktv. 31.§ (1) bekezdése szerint a környezeti zaj és a rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energiakibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak. A környezeti zaj definícióját a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (zajrendelet) fogalommeghatározások részében találjuk meg, mely szerint a levegőnek olyan mértékű és minőségű nyomásingadozása,

⁴⁵ [Rossz szomszédság, török átok – riport a birtokvédelemről dr. Éles Róberttel, a Kaposvári Járásbíróság csoportvezető bírójával | Magyarország Bíróságai](#) (2026.03.10.)

⁴⁶ BERGENDI-RÁCZ 2018:8.

⁴⁷ FUGLINSZKY 2019:86.

⁴⁸ II. cikk: Az emberi méltóság sérthetetlen. Minden embernek joga van az élethez és az emberi méltósághoz

⁴⁹ VI. cikk (1) bekezdés Mindenkinnek joga van ahhoz, hogy magán- és családi életét, otthonát, kapcsolattartását és jó hírnevét tiszteletben tartsák. A véleménynyilvánítás szabadsága és a gyülekezési jog gyakorlása nem járhat mások magán- és családi életének, valamint otthonának sérelmével.

⁵⁰ XX. cikk (1) Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez.

⁵¹ XXI. cikk (1) bekezdés első mondata: Az állam jogi védelemben részesíti az otthont.

amely a védendő környezetben észlelhető. A védendő környezet pedig az a védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell. A zajszint meghatározására a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet szabályai alkalmazandóak.⁵² A zaj időtartama és időszaka, vagy a zaj frekvenciája e rendelet alapján vizsgálható szakértő bevonásával.

2.1. Bolthelyiségben elhelyezett nagyteljesítményű klíma berendezés kültéri egysége által okozott zavaró zajhatás⁵³

A tényállás szerint egy vidéki város belvárosában épült társasház földszinti részén üzlethelyiségek, míg az ingatlan emeleti részén lakások kerültek kialakításra. A társasházban a felperes tulajdonát képezte az egyik földszinti üzlethelyiség, melyet bérleményként hasznosított, az ruházati üzletként üzemelt. A bolt megnyitását megelőzően az üzlethelyiségben egy nagy teljesítményű klímaberendezést került kialakításra. A berendezés kültéri egységét az épület I. emeletén, az alperes tulajdonában álló lakás terasza mellett helyezték el, melyet védőburkolat vett körül. Zajszint kibocsátása maximális terhelés mellett sem érte el a jogszabály szerinti határértéket. Az alperes birtokvédelmi kérelemmel fordult település jegyzőjéhez, aki annak helyt adott, és kötelezte a kérelmezettet - a per felperesét -, hogy a klímaberendezés kültéri egysége által előidézett zavarást szüntesse meg, egyidejűleg eltiltotta a további birtokháborító magatartás folytatásától.

A felperes a jegyző határozata ellen keresettel élt, amelyben annak megváltoztatását és az alperes birtokvédelmi kérelmének elutasítását kérte. Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: a lakása szomszédságában a felperes által létesített klímaberendezés üzemeltetése birtokháborító; egyidejűleg a felperes kötelezését kérte a berendezés leszerelésére és az eredeti állapot helyreállítására.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a jegyző határozatát megváltoztatta, és az alperes birtokvédelmi kérelmét, továbbá a viszontkeresetét elutasította. Indokolása szerint a belvárosban, ahol a perbeli ingatlan áll, egy meglehetősen zajos, magas háttérzajjal terhelt területről van szó, „ahol az alperesi szubjektív tényezők figyelembevételére ezen esetben nem tekinthető célszerűnek”, tekintettel arra, hogy a felperes klímaberendezésének kültéri egysége napközben is alig volt elhatárolható az egyéb háttérzajoktól. A kültéri egység kizárólag nyáron, időszakosan működik, ezért a felperes részéről birtokháborítás nem valósult meg a klímaberendezés üzemeltetésével.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és részítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy a perbeli légkondicionáló kültéri egységének zajkibocsátását jelentősen csökkentse; és kötelezte „az általa vállalt zöld növények” kihelyezésére a kültéri egység köré. Az alperes viszontkeresete körében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és e körben az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és „új határozat” hozatalára utasította.

A felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a jogvita a szomszédjogi szabályok és a birtokvédelem szabályainak együttes alkalmazásával bírálható el (rPtk. 100.§, 188.§ (1) bekezdése, 191.§ (1)-(2) bekezdése). Amennyiben tehát bizonyítást nyer, hogy az alperest szükségtelenül zavarja a légkondicionáló működtetése, úgy joggal kérheti a zavaró állapot megszüntetését. Az rPtk. 100.§-ának alkalmazásában az igazgatási szabályokban előírt követelményrendszer a hatósági eljárásban irányadó, azonban a bíróságot nem köti. A bírói gyakorlat egységes tekintetben, hogy önmagában az érvényes hatósági engedély nem zárja ki

⁵² BERGENDI-RÁCZ 2018:8.

⁵³ BH+ 2011. 12.523 számú döntés (Jogkódex)

a jogellenes joggyakorlás megállapítását. A dolog használata során a tulajdonos ugyanis nem okozhat olyan zajhatást, ami másokat szükségtelenül zavar. E vonatkozásban is figyelembe kell venni a település, a környezet jellegét, továbbá ehhez képest a környezetvédelmi szabályoknak a meg nem engedett zaj okozására vonatkozó rendelkezéseit. A jogvita csak a felek méltányos érdekeinek összemérésével dönthető el.

A fenti jogeset arra mutat rá, hogy a bírói gyakorlat szerint az egyes igazgatási szabályokban⁵⁴ megállapított zajkibocsátási határérték betartása esetén is lehet jogsértő a zaj kibocsátásával járó tevékenység. A jogvita csakis a felek méltányos érdekeinek összemérésével dönthető el. Itt a jelen esetben úgy ítélte meg a bíróság, hogy az alperes méltányos érdeke az, hogy tudja használni a teraszát.

2.2. Vendéglátó egység (pizzéria és söröző) által kifejtett zavarás⁵⁵

A tényállás szerint a felperes lakásával szomszédos ingatlanban az alperes Pizzériát és Sörözőt üzemeltetett. A vendéglátó egység délelőtt 11-től este 24 óráig volt nyitva, motoros pizzafutár-szolgáltatást is működtetett. A felperes ingatlana környezetében az alapzajt a nappali időszakban az utca gyakorlatilag folyamatos közúti forgalma határozta meg. Jellemzően az éjszakai időszakban már kialakultak viszonylag hosszabb forgalommentes időszakok, amikor az alapzaj értéke közel azonos volt az adott övezetre előírt éjszakai határértékkel.

A felperes keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az alperes a perbeli söröző üzemeltetése során kibocsátott zajhatásokkal birtokháborítást követett el a terhére. Kérte továbbá a perbeli vendéglátó egység nyitvatartásának a korlátozását akként, hogy este 22 órakor zárjon be. Arra hivatkozott, hogy a perbeli pizzériában már reggeltől kezdve nagy teherautóval hordják az árut, ami jelentős zajhatást okoz. Nyitvatartási idő alatt folyamatos a motoros pizzafutár szolgálat működése, amely késő estig tart. A motoros pizzafutárok a lakásának ablaka alatt mennek el, amely jelentős zajhatással jár. A pizzériában évszaktól függően kerthelyiség működik, amelyben az ott tartózkodó vendégek este hangoskodnak. Az alperes kérte a kereset elutasítását. Állítása szerint a pizzéria működése okozta környezeti zajterhelés nem haladja meg a határértéket és a felperes keresetének teljesítése súlyosan sértené a gazdasági érdekeiket.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes birtoksértést követett el a felperes terhére az általa üzemeltetett pizzéria által kibocsátott zajhatással, ezért eltiltotta a pizzériához tartozó kerthelyiségtől este 23 óra utáni nyitvatartásától.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta akként, hogy az alperest eltiltotta a perbeli pizzéria este 22 óra 30 perc utáni nyitvatartásától. Mérlegelése alá vonta, hogy a felperest megilleti éjszakai nyugalom biztosítása. Kiemelte, hogy a vendégforgalommal együtt járó zajhatások olyanok, amelyek elsősorban az éjszakai időszakban alkalmasak a nyugalom megzavarására. A felperest megillető jogos érdekekre tekintettel szükségesnek találta a teljes vendéglátóipari egységre vonatkozóan a működtetés éjszakai időszakban való korlátozását. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szemben álló érdekek egybevetésének eredményeként az érdekegyensúly helyes megteremtése ekként érhető el, a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése ezáltal megvalósul, így ezt már a felperes, mint szomszéd tűrni tartozik.

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A fenti jogeset is arra fókuszál, hogy a felek méltányos érdekeinek összevetésével dönthető el a jogvita. A magánszemély azon érdekét, miszerint állandó lakóhelyén zavartalanul élhessen, a

⁵⁴ lsd. zajrendelet

⁵⁵ Kúria Pfv 20.826/2012/7. számú precedensképes határozata

vállalkozás üzleti érdekével vetette össze és olyan ítéletet hozott melynek legfontosabb eleme a felek között érdekiegyenlítést szolgálja.

2.3.Szórakoztató és rendezvényközpont által kifejtett zavarás⁵⁶

A tényállás szerint az alperes szórakoztató és rendezvényközpontot működtet, a park területét bérbeadás útján rendezvények szervezésének biztosítására hasznosítja. A felperesek az alperes által üzemeltetett park 100 méteres körzetében laknak. Az alperes területén megtartott rendezvényeken 44-81 dB működési zajszint, 45-73 dB hangnyomásszint volt mérhető. A felpereseket a rendezvények nappali és éjszakai zaja, valamint a rendezvények befejezését követően sokszor éjszaka, hétvégén reggel a színpad lebontásával, szerelésével, rakodással, szemét elhordásával járó zajok is zavarják.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy egy műsor keretében az alperes 69 dB éjszakai hangerővel zavarta őket. Kérték, hogy a bíróság a jövőben tiltsa el az alperest az általa működtetett szórakoztató központban a szabadtéri, a hangszigetelés nélküli épületben hangosítással, a hangszigetelt épületben hangosítással, nyitott nyílászárók mellett bármely rendezvény tartásától, és ilyen rendezvény tartására vonatkozó engedély harmadik személy részére történő adásától, továbbá az este 20 órától reggel 8 óráig tartó időszakban építési, szerelési, bontási és rakodási tevékenységtől. Hivatkozásuk szerint az alperes az általa működtetett szórakoztató központból származó zajokkal szükségtelenül zavarja őket, akadályozza az ingatlanuk rendeltetésszerű használatát. Állították, hogy a zaj számos esetben a zajkibocsátási határértéket meghaladja, amely egyébként olyan veszélyes mértékű környezeti zajnak minősül. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy a felpereseket a zaj szükségtelenül zavarja. Álláspontja szerint a kibocsátott zaj a kormányrendeletben és önkormányzati rendeletben előírt határértékeket nem lépi túl.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével eltiltotta az alperest attól, hogy az általa működtetett szórakoztató központban a szabadtéren vagy hangszigetelés nélküli épületben, vagy nyitott nyílászárók mellett a hangszigetelt épületben az este 20 órától reggel 8 óráig tartó időszakban építési, szerelési, bontási és rakodási tevékenységet végezzen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolása szerint a szomszédjogi generálklauzula alkalmazása során a bíróságot nem köti a közigazgatási szabályokban előírt követelményrendszer. A zajrendeletben meghatározott határértékek megsértése önmagában nem alapozza meg a szomszédjog általános szabályából folyó követelmények megsértését, a birtokvédelmi perben a bíróságnak a felek érdekeit kell összeegyeztetni és összemérnie, figyelemmel a települési környezet jellegére is.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az eltiltás időszakát 23 órától reggel 6 óráig határozta meg.

A felülvizsgálati eljárásban a Kúria kifejtette, hogy a szomszédjogi generálklauzula alkalmazásakor azt kell értékelni, hogy a zavarás milyen módon és mértékben valósult meg: meghaladja-e azt a mértéket, amelyet a szomszédos ingatlan tulajdonosának el kell viselnie. Nem arról van szó, hogy a szórakoztató- és rendezvényközpont üzemeltetőjének a szomszédok érdekét a saját tulajdonosi érdeke elé kell helyeznie. Komplexum üzemeltetése során azonban a szomszédok tulajdonosi jogainak gyakorlására is tekintettel kell lennie, figyelemmel az épített környezet helyben kialakult sajátosságaira. A polgári jog általános elve a jogok társadalmi rendeltetésének megfelelő gyakorlása, tartózkodás mások szükségtelen zavarásától. Ebből származik az érdekek összhangba hozatalának kötelezettsége. Így a nagyobb zajhatás jellege és mértéke miatt tekinthető olyannak, amely szükségtelen zavarást jelent, kellő gondosság és körültekintés esetén pedig elkerülhető. A birtokvédelem módját a szemben álló

⁵⁶ Kúria Pfv.21.566/2017/6. számú precedensképes határozata, a megismételt eljárásban a Kúria Pfv. 20.639/2021/6. számú ítélete

érdekek összevetésének eredménye szabja meg: az érdekegyensúly helyes megteremtésével érhető el a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetése, amelyet már a szomszéd túrni tartozik. A települési környezet jellegétől is függ, hogy a szomszéd milyen mértékű zavarást köteles eltűrni. Alapvetően más megítélés alá esik a városi környezetben egy szórakozóhely üzemeltetése, amely ott csak súlyosabb, feltűnőbb zavarás esetén tekinthető szükségtelenül zavaró tevékenységnek, amely az alapzajtól „kiugró” mértékű. Elvi éllel szögezte le a Kúria, hogy maga a szükségtelen zavarás tényének megállapítása nem a szakértő kompetenciájába tartozó kérdés, ebben a bíróságnak kell döntenie, mérlegelési jogkörében eljárva. Az a körülmény, hogy a szabadidős zajforrásból származó környezeti zaj nem minősül veszélyes mértékű környezeti zajnak, még megalapozhatja a felperesek birtokháborításra alapított igényét. A felperesek tanúkkal kívánták igazolni a közlekedéssel együtt járó alapzajt meghaladó kiugró zajjal járó zavaró hatást, mely bizonyítási indítványt a bíróság mellőzött, így a másodfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek nem bizonyították a szükségtelen zavarás tényét. A fentiekben részletezett eljárási szabálysértésekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezte.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletével azonnali hatállyal eltiltotta az alperest attól, hogy az általa működtetett szórakoztató központban, a rendezvényközpont területén szabadterén, sátorban vagy hangszigetelés nélküli épületben, vagy nyitott nyílászárók mellett hangszigetelt épületben hangosítással járó bármely rendezvényt tartson. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a rendezvényközpontban tartott rendezvények alkalmával a szabadidős zajforrásból származó zajkibocsátás rendszeres, és a hatásterületen élő lakosság - köztük a felperesek - nyugalma zavarja. A rendezvények idején a felperesi ingatlanok rendeltetészerűen nem használhatók, a zajok a lakások nyitott nyílászárók melletti használatát részben ellehetlenítik.

A másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság a bizonyítási eljárás adatainak értékelése alapján csupán azt találta bizonyítottnak, hogy az alperesi rendezvények zaja időnként zavaró hatású a környéken lakók számára, a kereset alapjaként megjelölt időpontokra azonban a felperesek nem igazolták azok zajának ingatlanukban észlelt zavaró hatását. A felpereseknek a kereset alapját képező 26 esemény tekintetében kellett bizonyítaniuk az alperes szükségtelenül zavaró tevékenységét, aminek alátámasztására az általánosságban nyilatkozó tanúk nem voltak alkalmasak. Emiatt a zavarás szükségességének kérdését, a felek érdekeinek egyensúlyát már nem vizsgálta.

A Kúria helyben hagyta a jogerős ítéletet. Kifejtette, hogy arról, hogy a fél a perben a bizonyítási kötelezettségének eleget tett-e, csak a szolgáltatott bizonyítékok mérlegelése alapján lehet döntenie. Amikor a bíróság arról foglal állást, hogy a fél teljesítette-e bizonyítási kötelezettségét, értékeli az egyes bizonyítékok bizonyító erejét, értékét, feltárja azok összefüggéseit és ellentmondásait, majd mindezeket egybevetve dönt arról, hogy a bizonyítandó tények az eljárás során bizonyítást nyertek-e, mérlegelési tevékenységet végez. A Kúria a megfelelő eljárásjogi jogszabály megsértésként való megjelölésének hiányában felülmérlegelést nem végezhetett, az egyes bizonyítékokat nem értékelhette a jogerős ítélettől eltérően. Így azt sem állapíthatta meg a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, hogy zavarás történt a hivatkozott időpontokban.

A jelen jogeset fő mondanivalója, hogy a zavaró hanghatás határérték felletti megállapítása szakkérdés, az azonban bírói mérlegelés alá esik, hogy a zavarás szükségtelen -e, amely például tanúbizonyítás útján tisztázható. Olyan bizonyítás azonban amely általános, nem a perbeli konkrét eseményekre vonatkozik nem értékelhető a bizonyító fél javára.

2.4.Kutyapanzió, kutyaiskola által kifejtett zavarás⁵⁷

⁵⁷ Kúria Pfv.20998/2022/5. számú precedensképes határozata

A tényállás szerint a felperesek tulajdonában álló, általuk életvitelszerűen lakott családi házzal volt szomszédos az I. rendű alperes ingatlana, ahol a II. rendű alperes kutyapanziót és kutyaiskolát működtet. A létesítmény maximális befogadóképessége 2018 szeptemberében 21 egyed volt, de olyan is előfordult, hogy 26 kutyát helyeztek el a területen. A kutyapanzió évente átlagosan 3.000 kutyaéjszaka forgalmat bonyolít, melynek jelentős része a június közepe és augusztus vége közötti időszakra esik. A kutyaiskolai foglalkozások szombaton délután, vasárnap pedig délelőtt zajlanak, átlag 5-15 kutya és tulajdonosaik részvételével. A panzió rentábilis működéséhez legalább 3.000 kutyaéjszaka, a kutyaiskola esetében pedig 18-36 kutya után fizetett díjazás szükséges évente. Mind a kutyaiskola, mind a panzió működtetése a létesítmény az alperesek által is elismerten a környezetére jelentős, a határértéktől kevéssel elmaradó zajkibocsátással jár, a kutyaiskolába, illetve a panzióba hozott állatok mellett kísérik hangoskodásával is számolni kell. A zajhatás csökkentése céljából a II. rendű alperes intézkedéseket is tett. Ennek ellenére a panzió és a kutyaiskola működtetése, elsősorban az azzal járó folyamatos zajhatás révén a felperesek pihenését, otthoni regenerálódását zavarja, szabadidős, a kertben végezhető tevékenységüket korlátozza. Mindkét felperest megviseli a zajterheléssel és a speciális ügyfélforgalommal járó stressz.

A felperesek a keresetükben a birtokháborítás megállapítását, az I. és II. rendű alperesek attól való eltiltását, valamint az egészséghez, a magán- és a családi élethez fűződő személyiségi jogaik megsértésének megállapítását kérték, valamint az alperesek eltiltását a kutyaiskolai tevékenységtől és a kutyapanzió engedélyezett létszámon felül történő üzemeltetésétől, ezen túlmenően pedig személyenként sérelemdíj megfizetésére tartottak igényt. Rámutattak, hogy az alperesi tevékenység jelentősen korlátozza az ingatlannal, a magánélettel kapcsolatos jogokat - így például a nyári meleg napokon sem tudnak nyitott ablaknál aludni a kutyák ugatása miatt.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelésük szerint a tevékenységük zavaró zajhatással nem jár, a felperesek egyéni érzékenysége nagyítja fel csupán az egyébként átlagos zajkibocsátást. Hivatkoztak arra, hogy a perbeli tevékenység megélhetésük forrása, annak esetleges áttelepítése ki nem fizetődő költséggel jár, a per során ugyanakkor a létesítmény működtetésével összefüggő pozitív átalakításokat hajtottak végre, így ha volt is sérelme a felpereseknek, az a pert megelőző időszakhoz kötődik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek a kutyaiskolai foglalkozások szombat - vasárnapi napokon történő megtartásával, valamint a kutyapanzió 10 egyedet meghaladó létszámmal történő üzemeltetésével birtokháborítást követtek el és megsértették a felperesek magánélethez és egészséghez fűződő személyiségi jogát. A bíróság a II. rendű alperest eltiltotta 10-nél több állat kutyapanzióban való elhelyezésétől, továbbá páratlan hét szombat és vasárnapi napjain a kutyaiskolai foglalkozás tartásától, az I. és II. rendű alpereseket pedig attól, hogy e tevékenység folytatására a páratlan hétvégeken harmadik személy részére engedélyt adjanak. Egyetemesen kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy a felperesek részére személyenként 50.000 forint sérelemdíjat fizessenek. Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy amikor a felperesek az ingatlanba költöztek, a környéken a falusias környezet volt a jellemző, ebben hozott jelentős változást az alperesi tevékenységgel járó folyamatos zaj és azzal összefüggő stressz, hat kültéri kennel létesítéséhez ugyanakkor a felperesek hozzájárultak, ami 8-10 egyed kutyapanzióban történő elhelyezését jelenti. Az elsőfokú bíróság szakértő kirendelése útján vizsgálta az alperesek tevékenységhez fűződő gazdasági érdekét, tevékenységük társadalmi hasznosságát és megállapította, hogy mindezekre tekintettel sem terhelhető a felperesekre az alperesi tevékenységgel járó igazolt mértékű zaj, illetve stressz elviselése. A zajszakértő határérték közeli zajkibocsátást igazolt, ezt pedig – a járulékos zajokat is hozzászámítva – az elsőfokú bíróság elegendőnek tartotta annak kimondásához, hogy az alperesi tevékenység szükségtelenül zavarja a felpereseket, akiket túrészi kötelezettség emiatt nem terhel. A zavaró hatás a per adatai szerint kizárólag az alperesi

tevékenység korlátozásával csökkenthető, ennek megfelelően az elsőfokú bíróság egyfelől a kutyapanzióban tartható egyedek számát maximálta, másfelől a kutyaiskola működését a páros hetekre szorította, álláspontja szerint ekként megteremthető a peres felek érdekeinek egyensúlya. A személyiségi jogsértést is megítélte.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a II. rendű alperes birtoksértő, valamint a felperesek személyiségi jogát sértő magatartását abban jelölte meg, hogy a perbeli kültéri kennelekben 12-nél több kutyát helyezett el. Ennek megfelelően az eltöltő rendelkezést is a 12-nél több kutya kültéri kennelekben történő elhelyezésére mondta ki, míg ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban megállapította, hogy az adott esetben a bíróságok helyes, okszerű mérlegeléssel következtettek arra, hogy az alperesek engedéllyel végzett, határérték közeli zajkibocsátással járó tevékenysége szükségtelenül zavarja a felperesek birtoklását. A perbeli eset sajátossága abban áll, hogy a felpereseknek a pihenésre, regenerálódásra szolgáló otthonuk közvetlen szomszédságában kell berendezkedniük arra - mivel az alperesi tevékenység miatt ingatlanuk forgalomképessége korlátozott -, hogy folyamatosan tűrjék a kutyák elhelyezésével, illetve a kutyaiskolával járó zajokat. Ilyen körülmények között önmagában a kibocsátási határérték megtartása nem mentesíti az alpereseket a birtoksértés megállapítása és jogkövetkezményeinek alkalmazása alól. Hangsúlyozta a Kúria, hogy épp az alperesek által hivatkozott "bizonyos fokú zavarás" elviselése jelenti azt a korlátot, melyre a zavarás mértékét a bíróságoknak limitálniuk kell: a szükséges mértékű zavarás tűrése valóban terheli a tulajdonosokat. E tekintetben azonban a bíróság nincs szigorúan kötve a kereseti kérelemhez: amennyiben a birtoksértés, a szükségtelen zavarás igazolódik, az eltolódott egyensúly helyreállításában a konkrét eset sajátosságainak leginkább megfelelő korlátozást alkalmazhatja. A perbeli esetben a bíróságok a peres felek szempontjait, az ingatlanukhoz fűződő egyéni érdekeiket maximálisan figyelembe véve határozták meg a birtoksértés miatt alperesekre háruló kötelezettségeket.

A fenti jogvita már a Ptk. szabályainak alkalmazásával került elbírálásra, és az látható, hogy a bíróságok itt is következetesen vitték tovább az rPtk. alapján kimunkált joggyakorlatot. Többlettényállási elemként a felperesek személyiségi jogsértés okán sérelemdíjra is igényt tartottak, melyet a bíróság alaposnak ítélt meg.⁵⁸

2.5. Játszóterén lévő labdajátéokra alkalmas sportpálya által kifejtett zavarás⁵⁹

A tényállás szerint az alperesi önkormányzat tulajdonát képező két belterületi ingatlanán játszótereket, azon belül fémszerkezetű kerítéssel körbekerített - labdajátékra alkalmas - sportpályákat létesített. A felperesek a két sportpályával szomszédos társasházak lakói. A felperesek a sportpályák használatával járó zaj zavaró hatása miatt többször fordultak az alpereshez, valamint a II. rendű felperes panaszt is nyújtott be az alapvető jogok biztosához. Az alapvető jogok biztosának az ügyre vonatkozó jelentésében tett javaslatára az alperes mindkét sportpályánál a nyitás és a zárás időpontját feltüntető táblát helyezett ki. A felperesek a keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a sportpályán folyó tevékenységből adódó folyamatos zajártalom szomszédként objektíve zavarja őket. Kérték az alperes kötelezését elsődlegesen a sportpályák lebontására, másodlagosan pedig eltávolítását azok további használatától, illetőleg használatra történő átengedésétől, és ennek keretében az alperes kötelezését a sportpályák állandó fizikai lezárásához, illetve a használatuk kizárásához szükséges intézkedések megtételére (pl. zár vagy biztonsági őr igénybevétele). Kérték annak megállapítását is, hogy az alperes birtokháborító magatartásával megsértette a testi épséghez,

⁵⁸ A szomszédjogi jogviták és a sérelemdíj viszonyáról már korábban beszéltem. Lsd. 1.4. pont

⁵⁹ BH 2024.2.35. számú bírósági döntés

az egészséghez, a magánlakáshoz és a pihenéshez való személyhez fűződő jogaikat, emiatt az alperes kötelezését a jogsértés abbahagyására, eltiltását a további jogsértéstől és kötelezését a fémrács elbontására. Az alperes a keresetek elutasítását kérte. Állította, az alapvető jogok biztos ajánlásának megfelelően szabályozta a sportpályák nyitvatartását, biztosította az egyik zárhatóságát, gondoskodott a kerítés magasításáról és a kapura hálók felszereléséről is. Hangsúlyozta, a sportpályákat nem használják folyamatosan, azok használóinak a magatartásáért pedig nem tartozik felelősséggel.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította: az alperes a játszóterekhez tartozó sportpályákon folyó labdázó tevékenységből adódó zavaró zajártalommal birtokháborítást követett el, és megsértette a felperesek pihenéshez és a magánlakás sérthetetlenségéhez fűződő személyiségi jogát. A bíróság az alperest mindkét ingatlan tekintetében kötelezte a jogsértés abbahagyására, és eltiltotta a további jogsértéstől. Kötelezte továbbá az alperest a sportpályák saját költségén történő elbontására és a jogsértés megszüntetésére oly módon, hogy azokon labdázó tevékenység a jövőben ne legyen folytatható (pl. a terület parkosítása). Hat hónapos határidőt határozott meg a sportpályák elbontására. Ítéletét arra alapította, hogy a sportpályák használatából eredően a felperesek lakásában az 50 dB határértéket túllépő zajhatás keletkezik, amely a jogszabályban meghatározott határértéket meghaladó zaj. Minden esetben olyan szükségtelen zavarásnak kell tekinteni a jogszabályi határértéket meghaladó zajt, amelynek tűrésére, elviselésére senki nem kötelezhető. A jogellenes zajhatás megfosztja a felpereseket a magánlakás sérthetetlenségéhez és az otthon nyugalomához való joguktól, zavarja őket lakásuk autonóm használatában, abban, hogy zavartalanul meghatározhassák életfeltételeik kialakításának, gyakorlásának a rendjét.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság jogértelmezése szerint nincs helye az érdekek egybevetésének és mérlegelésének abban az esetben, ha egyértelműen megállapítható a zavaró hatás szükségtelensége, és nincs lehetőség a zavarás szükségtelen jellegének a kiküszöbölésére.

A felülvizsgálati eljárásban a Kúria mérlegelés körébe vonta azt a tényt, hogy a sportpályák városias környezetben helyezkednek el, ezért a közösségi élet egyik színtereként működnek. A felperesek lakókörnyezetében közel ezer lakás található, az ott lakók többsége igényli az egészséges életmódhoz tartozó sportolás, szabadidős tevékenység biztosítását. Az alperes önkormányzat az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése alapján intézkedéseket tett a hanghatás csökkentése érdekében. A felperesek csendháborítás miatt tett feljelentése tárgyában készült vizsgálati jelentések is igazolták, hogy az esti (éjszakai) órákban nem használják a sportpályákat. A használat még nyitvatartási időben sem folyamatos, az akusztikai szakértő is csak a harmadik alkalommal tudott eleget tenni a kirendelő végzésben foglaltaknak. A szakértői megállapítások is cáfolják a felperesek azon tényállítását, hogy a sportpályák folyamatos használata miatt állandó a határértéket meghaladó zajhatás. A Kúria a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése, a bizonyítékoknak a maguk összességében való értékelése alapján megállapította, hogy a perben vizsgált sportpályákon zajló tevékenység a városias környezetben elfogadott, annak rendeltetésszerű használatából eredő hanghatásokkal jár. A sportpályák használata során keletkező zajhatás nem éri el a szükségtelen zavarás mértékét, ezért a felperesek birtokvédelmi igénye alaptalan. A Kúria megítélése szerint a felperesek által állított zajhatás nem ad alapot személyiségi jogsértés megállapítására. Az egyéni érzékenység miatt nem alkalmazható olyan jogkövetkezmény, amely az alperes - és az általa kötelezően ellátandó közfeladat miatt a környéken élők többsége - számára indokolatlan jogsérelmet eredményez.

A fentiekben kifejtettek ügyben a bíróságok egy olyan új vizsgálati szempontot vittek be az elbírálandó jogvitába, ami az egyéni érdek, egyéni érzékenység és a társadalmi érdek

összevetésén alapul. Az került megállapításra, hogy a széles tömegeket érintő közfeladat ellátása során keletkezett zavarás szükségtelenségének megállapításához az átlagosnál nagyobb a tűrési küszöb.

III. Konklúzió

Az ismertett jogesetek alapján megállapítható, hogy a bíróságok joggyakorlata e területen kiforrott, következetes és egységes irányt mutat. A magánszemélyek, valamint szórakoztató, vendéglátóhelyek, sportlétesítmények vagy egyéb szolgáltatóhelyként hasznosított ingatlanok üzemeltetői közötti birtokjogi jogvitákban a vizsgált esetekben a bíróságok a jogviták eldöntése során következetesen a birtokvédelmi és a szomszédjogi szabályok együttes alkalmazására támaszkodtak. Az eljárások során rendszerint szakértői bizonyításra is sor került, ugyanakkor a bírói mérlegelésnek is meghatározó szerepe volt. A bíróságok a felek közötti érdekegyensúly megfelelő kialakítására törekedtek annak érdekében, hogy a zavarás szükségtelen mértékét megszüntessék. A döntéshozatal során figyelembe vették a lakókörnyezet és az épített környezet sajátosságait is. A vizsgált ügyekben további jelentős szempontként jelent meg az a körülmény, hogy a szükségtelen zavarás ténye akkor is megállapítható lehet, ha a zavaró magatartás a vonatkozó zajkibocsátási határértékek betartása mellett valósul meg. A vizsgált ügyek közül mindössze egy indult a Ptk. rendelkezései alapján, míg még a legfrissebb, 2024-es lajstromszámot viselő ügy is az rPtk. hatálya alatt indult. Mindez arra utal, hogy a bírósági jogvédelem e területen jelentős időigénnyel jár. Ennek következtében valószínűsíthető, hogy a békés birtoklásukban megzavart állampolgárok a jövőben is elsősorban a települési önkormányzatok jegyzőinél keresnek majd jogvédelmet.

IV. Irodalomjegyzék

4.1. Felhasznált jogszabályok:

Magyarország Alaptörvénye

1959. évi IV. törvény (rPtk.) a Polgári Törvénykönyvről

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

2013. évi V. törvény (Ptk.) a Polgári Törvénykönyvről

2013. évi CLXXIV. törvény a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól

2016. évi CXXX. törvény (Pp.) a polgári perrendtartásról

284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról

27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a zajszint meghatározására a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

4.2. Felhasznált bírósági döntések

Kúria Pfv.20.826/2012/7. számú precedensképes határozata

Kúria Pfv.21.566/2017/6. számú precedensképes határozata

Kúria Pfv.20.998/2022/5. számú precedensképes határozata

BH 2005.2.50

BH+ 2011. 12.523

BH 2020.11.329

BH 2020.8.236
BH 2024.11.278
BH 2024.2.35.
BH 2025.2.36
ÍH 2011.23
BDT2017. 3747.

4.2.Felhasznált szakirodalom

ANDRASOVSKY Zsófia (2016): Jogági jogellenesség a szomszédjogokban, különös tekintettel a szabad kilátáshoz való jog kérdésére – hazánkban és Németországban, *In: 'De lege ferenda' : válogatott tanulmányok joghallgatók tollából.* -Budapest: Pázmány Press: Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar.

BERGENDI-RÁCZ Diána: Zajártalmak a szomszédban – a birtokvédelmi jog alkalmazása a gyakorlatban, *Jegyző és Közigazgatás*, 2018/6, 8-15.

JULESZ Máté: Polgári jog és környezetvédelem szociális ökológiai aspektusból, *JURA* 2012/1, 63-71.

KAJÓ Cecília – GAÁL János (2023): Birtokvédelmi kézikönyv, Budapest: ORAC Kiadó Kft.

KAJÓ Cecília – GAÁL János (2022): Kalandozások a birtokvédelem és a szomszédjog területén. *Jegyző, és Közigazgatás* 2022/1, 12-14.

FÖLDI András – HAMZA Gábor (1996): A római jog története és intézményei. Budapest: Nemzeti Tankönyvkiadó

FUGLINSZKY Réka (2019): A szomszédjogi generálklauzula A Ptk. 5:23.§ összehasonlító és gyakorlati elemzése. Budapest: HVG-ORAC.

LENKOVICS Barnabás (2014): Dologi jog Nyolcadik Átdolgozott Kiadás. Budapest: Eötvös József Könyv- és Lapkiadó Bt.

MENYHÁRD Attila (2025): A tulajdonjog. In: GÁRDOS Péter, VÉKÁS Lajos (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez.*, Budapest: Wolters Kluwer.

MENYHÁRD Attila: A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben *Jogtudományi Közöny*, 2013/11, 517-528.

NAVRATYIL Zoltán (2014): Dologi jog a 2013. évi V. törvény alapján Az új Polgári Törvénykönyv szövegének rövid magyarázata ideiglenes jegyzet. Menedzser Praxis Szakkiadó és Gazdasági Tanácsadó Kft

SERÁK István (2020): Magyarázat a szomszédjogokról. Budapest: Wolters Kluwer

SZLADITS Károly (szerk): Magyar Magánjog V. kötet. Budapest: Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1939-1942.

VILLÁM Krisztián (2013): Szomszédjogok, Bírói gyakorlat füzetek 5, Budapest: Opten.

A jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata tárgykörre felállított joggyakorlat-elemző csoport Összefoglaló vélemény (2017.El.II.JGY.P.2.)

4.4.Internetes források

<https://kormany.hu/kormanyzat/kozigazgatasi-es-teruletfejlesztési-miniszterium/reszletek-osap-korabbi> (2026.03.03.) Ezen belül: OSAP 2350 - A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárások statisztikája, 2023. és 2024. évi adatszolgáltatás

<https://majt.webtmp.elte.hu/Tanszerek/Majt/Magyar%20JogtorteNET/magyarazatok/birtokfogalma.htm> (2026.03.06.) (A fogalom az ELTE ÁJK Magyar Állam- és Jogtörténeti Tanszékének honlapján található)

[Rossz szomszédság, török átok – riport a birtokvédelemről dr. Éles Róberttel, a Kaposvári Járásbíróság csoportvezető bírójával | Magyarország Bíróságai](#) (2026.03.10.)

Impresszum

Kiadó: Nemzeti Közszolgálati Egyetem Államtudományi és Nemzetközi Tanulmányok Kar
Civilisztikai Tanszék

A kiadásért felel: Dr. Deli Gergely rektor

Cím: 1083 Budapest, Ludovika tér 2.

Postacím: 1441 Budapest, Pf. 60.

E-mail: asztalos.zsofia.agnes@uni-nke.hu

Weboldal: <https://antk.uni-nke.hu/tanszerek/civilisztikai-tanszek/opuscula-civilia/az-opuscula-civilia>

ISSN: 2560-2039 (online)

A szerkesztőbizottság elnöke: Vékás Lajos akadémikus

A szerkesztőbizottság tagjai: Auer Ádám egyetemi docens, Fézer Tamás egyetemi tanár,
Fuglinszky Ádám egyetemi tanár, Leszkoven László egyetemi docens, Papp Tekla egyetemi tanár
Szerkesztőbizottság titkára: Muzsalyi Róbert, egyetemi adjunktus