

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

A szolgalmi jog szabályozása

Szerző: Dr. Rózsavölgyi Bence

Debrecen

2016. július

I. Bevezetés

A telki szolgalmak, mint idegen dologbeli, korlátolt dologi jog gyökerei a római jogig nyúlnak vissza, hiszen már az ókori rómaiak számára is ismertek voltak egyrészt a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos mezei telki szolgalmak, így az útszolgalmak, a víz-szolgalmak, a legeltetési szolgalmak, valamint a városiasodással párhuzamosan fontos szerepet kaptak a városi telki szolgalmak is, amelyek elsősorban az építkezéssel függtek össze, mint például a világossági és kilátási szolgalmak, a víz-, illetve füstelvezetési szolgalmak, valamint a beépítési szolgalmak. A rómaiak nemcsak változatos szolgalmi jogokat alakítottak ki, hanem az azóta élő szabályozás alapjait is lerakták, amelyek a modern szabályozásban is továbbélnek, így például lefektették, hogy a szolgalmak az uralkodó telek feletti tulajdonjog járuléka, amelynek tárgyává lehet tenni minden olyan használatot, mely az uralkodó telek gazdaságosabb kihasználását teszi lehetővé, valamint az uralkodó és a szolgáló telkek közt olyan földrajzi viszonyoknak kell fennállnia, mely a használatot lehetővé teszi, továbbá az uralkodó telek szükséglete irányadó a használat mértéke meghatározására is.¹

A telki szolgalmak, mint a tulajdonjog önállósult részjogosítványa² arra biztosít lehetőséget, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa korlátozza más ingatlan felett gyakorolt jogát, vagyis valamely számára előnyös célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használja, vagy pedig korlátozza a másik ingatlan birtokosának jogát valamely jog saját magának történő biztosítása érdekében.³

II. A szolgalmi jog hatályos szabályozása

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 5:160.§-a pontosan akként rendelkezik, hogy a telki szolgalmak alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott

¹ DE-ÁJK Jogtörténeti Tanszék, Római Jog XXIV - Idegen Dologbeli Jogok II. Dec. 19, 2012.

² Lenkócs Barnabás, Magyar Polgári Jog - Dologi Jog (Eötvös József Könyvkiadó, 7. ed. 2006) 206. o.

³ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről - 5:160.§

terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek túrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.

A Ptk. fenti definíciójából következik, hogy szolgalmat olyan dologi jog, amely nem egy konkrét, adott személyhez kötődik, hanem annak jogosultja az ingatlan mindenkori birtokosa, függetlenül attól, hogy az ingatlant milyen jogcímen birtokolja.⁴ Telki szolgalmat nem lehet létesíteni névleg meghatározott személy javára, a telki szolgalmat jogosultja egy telek mindenkori birtokosa.⁵

Telki szolgalmat kizárólag ingatlanokra létesíthető, és legalább két szomszédos vagy egymáshoz közel fekvő ingatlant feltételez. Annak a teleknek, amelynek birtokosát a szolgalmi jog megilleti, azaz uralkodó teleknek, valamint a másik teleknek, amely a szolgalmat terhelte, azaz a szolgáló teleknek önálló, külön tulajdoni lapon és helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanoknak kell lennie, tehát adott esetben közös tulajdonban álló, természetben megosztott ingatlan részeit között ilyen kapcsolat nem állhat fenn.⁶ A telki szolgalmat megszűnik, ha akár az uralkodó telek tulajdonosa, akár a szolgáló teleknek a tulajdonosa megszerzi a másik ingatlan tulajdonjogát, és az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban összevonják.⁷

Tekintettel arra, hogy a szolgalmat természetéből fakadóan meghatározott ingatlanhoz kötődik ezért, önálló forgalom tárgya nem lehet, át nem ruházható, forgalomképtelen jog. A szolgalmat további sajátossága, hogy nem pozitív magatartást kíván meg a kötelezettjétől, hanem a használat jogának meghatározott terjedelemben való átengedését, vagy valamely magatartástól való tartózkodást. A szolgalmat ugyanakkor nem jelentheti a használati jog teljes átengedését, mert az együtt járhatna a tulajdonjog kiüresítésével, amely ellentétes azzal, hogy a Ptk. dologi jogi szabályainak egyik elve az osztott tulajdon.⁸

⁴Csehi Zoltán / Faludi Gábor / Gárdos István / Gárdos Péter / Grafl Fülöp Gyöngyi / Kemenes István / Kisfaludi András / Lábady Tamás / Lenkovics Barnabás / Menyhárd Attila / Orosz Árpád / Szeibert Orsolya / Székely László / Tókey Balázs / Vékás Lajos / Weiss Emilia, Kommentár a Polgári Törvénykönyvről Szóló 2013. évi V. Törvényhez (továbbiakban: a Polgári Törvénykönyv Kommentárja), A telki szolgalmat fogalma

⁵BH 1979. 262.

⁶Lenkovics Barnabás i. m. 221. o.

⁷2013. évi CLXXIV. törvény - a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól, 7.§ (2)

⁸Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgalmat fogalma

Figyelembe véve, hogy a lehetséges szolgalmak körét taxatívénem lehet sorba venni, így a Ptk. is csupán példálózó felsorolást ad azok lehetséges körére, kiemelve a legfontosabbakat, az átjárást, vízellátást, vízvezetést, pince létesítését, vezetékoszlopok elhelyezését, épület megtámasztását. A Ptk. által megnevezett eshetőségek egybevágóak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 166.§-ának rendelkezésével. A Ptk.-ban expressis verbis meghatározott szolgalmak mellett továbbra is megmaradtak a már a római jog számára is ismert jogok, mint például a legeltetés, itatás vagy halászat joga, valamint a technika fejlődésével kialakultak új jogok is, mint például a vezetékjog.

III. A telki szolgalom létesítése

A telki szolgalom létrejöhet elbirtoklással, bírósági határozattal, szerződéssel vagy a törvény rendelkezésével.⁹

Elbirtoklással akkor jön létre a telki szolgalom, ha a szolgáló telek használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.¹⁰

A Kúria BH2013. 239. számú határozatában megállapítja, hogy az elbirtoklás szempontjából nincs jelentősége az elbirtokló személy jó-, vagy rosszhiszeműségének, az elbirtoklásnak nem lesz akadálya az elbirtokló rosszhiszeműsége, kizárólag az, ha a használat bűncselekményt valósít meg, vagy alattomos módon történik, mivel a más ingatlanának szolgalmoszerű használata - a felek megállapodásának hiányában - alapvetően jogellenes, ám ennek az a következménye csak az, hogy a tulajdonos birtokvédelmi igénnyel élhet az elbirtoklás megtörténte előtt. Érdekes a Kúria azon megállapítása is, hogy az elbirtoklást önmagában az a tény sem zárja ki, hogy az átjárást jogszabály engedélyhez köti, vagy kifejezetten tiltja, vagy akár a jogszabály bírság kiszabását is lehetővé teszi.

Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályokkal ellentétben a telki szolgalom elbirtoklási idejét általában nem szakítja meg, ha a szolgáló telek tulajdonosa az ingatlannal rendelkezik, a

⁹ Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással

¹⁰ Ptk. 5:161.§ (3)

személyében történő változás pedig az elbirtoklás idejére nincs kihatással.¹¹ A szolgáalom a szolgált ingatlan és az uralkodó ingatlan mindenkori birtokosai között fennálló jogviszony, amit nem befolyásolnak az ingatlanok tulajdonjogában bekövetkező változások.¹²

*"A telki szolgáalom elbirtoklással való megszerzéséhez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem szükséges, ahhoz azonban igen, hogy annak joghatásai a vagyoni forgalom szereplői felé megjelenjenek."*¹³ A tulajdonjogon kívül a telki szolgáalom az egyetlen olyan dologi jog, ami elbirtoklással - vagyis eredeti szerzésmóddal, ingatlan-nyilvántartáson kívül - is megszerezhető, így a jogalkotó szükségesnek látta az uralkodó telek ingatlan-nyilvántartáson kívül szolgalmi jogot szerző tulajdonosát megillető egyes igényeket törvényben rögzíteni¹⁴, ezért ha az uralkodó telek tulajdonosa a telki szolgalmat ingatlan-nyilvántartáson kívül, azaz elbirtoklással szerezte, igényt tarthat arra, hogy a bíróság állapítsa meg a telki szolgáalom fennállását, tartalmát és gyakorlásának körülményeit, továbbá kérheti, hogy a telki szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be.¹⁵

A szerződési szabadság, közelebbről a tartalom szabadságának elvével összhangban, a felek szerződéssel, az általuk kívánt tartalommal, jogokkal és kötelezettségekkel létesíthetnek szolgalmat. Azonban a szerződéssel alapított szolgáalom is csak olyan célhoz kötötten alapítható, amely az uralkodó telek használhatóságát javítja, az azon végzett tevékenységet segíti elő.¹⁶ A Ptk. a telki szolgáalom szerződéssel való létesítése kapcsán azt a rendelkezést tartalmazza, hogy arra az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni,¹⁷ azaz a szerződésen felül a dolog birtokának átruházása, valamint a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.¹⁸

¹¹ BH 2003. 450.

¹² Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgáalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással

¹³ Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgáalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással

¹⁴ A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény 10.§-ának Indokolása

¹⁵ 2013. évi CLXXIV. törvény - a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól, 10.§

¹⁶ Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgáalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással

¹⁷ Ptk. 5:161. § (1)

¹⁸ Ptk. 5:146. §

Szolgalmi jog alapítását előírhatja jogszabály is, így például:

a) A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 38.§ (3) bekezdés lehetővé teszi, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték, egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint a kutatási műveletekhez szükséges berendezés elhelyezése érdekében - megállapodás hiányában - a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmi jog alapítását igényelje.

b) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 20. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosa (használója) köteles tűrni, hogy a vízügyi hatóság határozata alapján a közcélú vízelétesítményt az ingatlanán elhelyezzék és üzemeltessék, illetve az ehhez szükséges vízimunkákat elvégezzék, feltéve, ha az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zárja ki (vízvezetési szolgalmi jog).

c) A halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény 11. címe a halgazdálkodási szolgalmi jogról kimondja, hogy a halgazdálkodási jog gyakorlásával érintett ingatlan tulajdonosa, használója köteles a halgazdálkodási jog jogosultja által gyakorolt jogokkal és kötelezettségekkel összefüggő halgazdálkodási tevékenységeket tűrni, illetve lehetővé tenni, különösen a halgazdálkodásra jogosultnak az ingatlanon keresztül történő eljutását, az ingatlanon a halgazdálkodási tervben meghatározott tevékenységek végzését.

d) Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 95.§ (2) bekezdése szerint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság az elektronikus hírközlő hálózatok, elektronikus hírközlési szolgáltatók kérelmére szolgalmi vagy más használati jogot alapító határozatával az érintett ingatlan tulajdonosát - a nyilvánosan elérhető elektronikus hírközlési szolgáltatásokban megtestesülő közérdekből - korlátozhatja az ingatlan használatában.

IV. A telki szolgáalom gyakorlása

A Ptk 5:162. § (1) bekezdése szerint a szolgáalom gyakorlása nem vezethet mások, különösen a szolgáalommal terhelt dolog használója jogainak szükségtelen sérelméhez. *„A szolgáalom rendeltetése alapvetően az, hogy az „uralkodó telek” használhatóságát biztosítsa. A jogosult a szolgáalommal terhelt ingatlant saját ingatlana használatával kapcsolatos szükségleteinek indokolt mértékéig használhatja. [...] a szolgáalommal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kímélve kell eljárni. A „szolgáló telek” tulajdonosa nem köteles eltérni a szokásostól eltérő használatot.”*¹⁹

A szolgáalom gyakorlása nem zárja ki azt, hogy a szolgáalommal egyező célra a szolgáló telek birtokosa is használja az ingatlant.²⁰

V. A telki szolgáalom megszűnése

A telki szolgáalom megszüntetésére vonatkozó szabályozás a létesítésére vonatkozó rendelkezések logikáját követi, és az alábbi három megszüntetési módot szabályozza.

Lehetséges a telki szolgáalom megszüntetése peres eljárásban, amikor a bíróság abban az esetben dönt ilyen módon, ha az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetésszerű használatához a szolgálmi jog már nem szükséges.²¹ A szabályozás gyakorlatilag biztosítja a *„szolgáalommentesség elbirtoklásának lehetőségét”*.²² A szolgálmi jog megszüntetése mellett a bíróság úgy is határozhat, hogy a jogot korlátozza vagy gyakorlását felfüggeszti.²³

Amennyiben a jogosult tizenöt éven át a szolgálmat nem gyakorolta vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák, bár volt lehetősége, hogy a jogával éljen, úgy a szolgálom megszűnik.²⁴

¹⁹ EBH 2011. 2311.

²⁰ Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgálom gyakorlása

²¹ Ptk. 5:163. § (1)

²² Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgálom megszűnése

²³ Ptk. 5:163. § (1)

²⁴ Ptk. 5:163. § (2)

Ahogy a telki szolgálat alapítható szerződéssel, úgy az az uralkodó telek tulajdonosának a szolgáló telek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozatával meg is szüntethető, amihez szükséges a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése is.²⁵

A szolgálat azonban nem szűnik meg azáltal, ha a szolgáló telket felosztják, vagy az uralkodó telektől eltérő telekkel egyesítik. Az uralkodó és a szolgáló telek egy személy tulajdonában való egyesülése szintén csak akkor jár a szolgálat megszűnésével, amennyiben a különböző helyrajzi számon szereplő ingatlanokat egyesítik is.²⁶

²⁵ Ptk. 5:163. § (3)

²⁶ Polgári Törvénykönyv Kommentárja, A telki szolgálat megszűnése

Felhasznált jogszabályok:

- A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény
- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény
- A halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény
- Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény

Felhasznált irodalom:

- DE-ÁJK Jogtörténeti Tanszék, Római Jog XXIV - Idegen Dologbeli Jogok II. Dec. 19, 2012.
- Lenkovics Barnabás, Magyar Polgári Jog - Dologi Jog (Eötvös József Könyvkiadó, 7. ed. 2006)
- Csehi Zoltán / Faludi Gábor / Gárdos István / Gárdos Péter / Grafl Fülöp Gyöngyi / Kemenes István / Kisfaludi András / Lábady Tamás / Lenkovics Barnabás / Menyhárd Attila / Orosz Árpád / Szeibert Orsolya / Székely László / Tókey Balázs / Vékás Lajos / Weiss Emilia, Kommentár a Polgári Törvénykönyvről Szóló 2013. évi V. Törvényhez