

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

# **A szolgáalom az új Ptk. tükrében**

Szerző:

**dr. Tóth Györgyné**

Zalaegerszeg,

2013. augusztus 26.

## Bevezetés

A római jog az idegen dologbeli jogok között szabályozta a telki szolgálmat (servitus praediorum). Az ezzel rokon személyes szolgálmat (servitus personarum) a haszonélvezet (usus fructus) és a használat (usus) jelentette. A dologi jog és ezen belül a szolgálmi jog a legstabilabb jogterület volt jogunkban, gyökeres módosítások nem érték, és az új Ptk. kapcsán - az alábbiakban részletezendő kevés kivétellel - ugyanez elmondható. A régi Ptk. azonos fejezetben tartalmazta a használati vagy állagjogokat (földhasználati jog, haszonélvezet, használat, telki szolgálom, használati jog alapítása). Az új Ptk. rendszerében a „Szolgálom és közérdekű használat” önálló cím alatt, de külön-külön fejezetben szerepelnek, melyet megelőzően „A használati jogok” címben, szintén külön-külön fejezetben a földhasználat, a haszonélvezet, illetve annak speciális fajtája, azaz a jogok és követelések haszonélvezete találhatóak. A használat a haszonélvezettől elkülönülő, szintén önálló fejezetbe került.

A közérdekű használat - személyhez kötöttsége okán és mivel nem feltételez uralkodó telket - inkább átmenet a telki szolgálom és az ún. személyes szolgálmat közt. Ezért inkább a tartalma szerint rokonítható a telki szolgálommal, utóbbi ugyanis - ellentétben a közérdekű használattal - nem létesíthető meghatározott személy javára, hanem annak jogosultja valamely ingatlan mindenkori birtokosa (BH 1979.262.). Mindezekén túlmenően a telki szolgálomra - mint dologi jogra - vonatkozó rendelkezések koherens kapcsolatban állnak az ingatlan-nyilvántartás Ptk.-ba épülő anyagi jogi szabályaival.

## I. A telki szolgáalom fogalma

A telki szolgáalom, mint célhoz kötött, abszolút szerkezetű jog fogalmát az új Ptk. is teleologikus megközelítéssel, a korábbival tartalmilag azonos módon határozza meg, példálózó célok felsorolásával, melyek köre kibővült gyűjtőfogalomként további más, az *ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös*, de mindenképp az ingatlanhoz kötődő, szintén nem nevesített célokkal. Ugyanez a római jogban a telek számára objektíve hasznos (*praedio utilis*) használatként jelent meg. A szükségbeli út kapcsán az új Ptk. pontosítja a szolgáalom jogosultját az ingatlan mindenkori birtokosának személyében. A gyakorlatban legjellemzőbben az útszolgálmak fordulnak elő, kivételesen, elsősorban hegyi ingatlanoknál vízvezetékekkel kapcsolatos szolgálmak.

## II. A telki szolgáalom tárgya

A szolgáalom - lényegénél fogva - mindig két vagy több önálló ingatlant feltételezett (uralkodó telek-*praedium dominans* és szolgáló telek-*praedium serviens*). A tulajdon és szolgáalom egy kézbe kerülése a római jogban a szolgáalom megszűnését eredményezte (*nulli res sua servit*), míg jogunkban csak annak szünetelését. A joggyakorlatnak megfelelően a szolgáalom újraéledt az uralkodó és szolgáló telek tulajdonának szétválásával. E szabályt az új Ptk. áttörte azáltal, hogy a későbbiekben részletezendők szerint - lehetővé teszi az ingatlan tulajdonosa számára egyoldalú nyilatkozattal saját javára szolgáalom alapítását. A 109/1999.(XII.29.)FVM rendelet 12. §-ából következően telki szolgálmak csak egész ingatlanra vagy annak természetben meghatározható részére lehet bejegyezni, tehát tulajdoni illetőségre nem. Ezért a szolgálmi jogokkal kapcsolatos perekben a keresetlevél elengedhetetlen kelléke az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz. A szolgáalom elbirtoklására alapított perekben azonban gyakran hosszadalmas, tanúk kihallgatásával lefolytatott bizonyítás során kerülhet sor annak tisztázásra, mely nyomvonalon történt az elbirtoklást megalapozó szolgálomszerű használat. Ez esetben a per folyamán, a

bizonyításhoz képest is felmerülhet újabb vázrajz beszerzése vagy annak igazságügyi földmérő szakértő általi, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas meghatározása, akárcsak a szükségbeli út címén előterjesztett keresetek esetében is, ahol gyakran több lehetőség közül kell kiválasztani azt, amelyiken az átjárás a legcélszerűbben és a szolgáló telek legkisebb érdeksérelmével oldható meg.

A szolgálmi jogokkal kapcsolatos perekben nem egységes a bírói gyakorlat a pertárgyértéket illetően. A többségi álláspont alapján, mely bírósági eseti döntésekben is kifejezésre jutott (BH2008.67., BH 2009.273.) a szolgáalom megszerzésének megállapítása iránti per tárgyánál fogva nem minősíthető olyannak, amelynek vagyoni értéke nem határozható meg. Ugyanakkor ezzel ellentétes bírói gyakorlat is tetten érhető, mely praktikussági okokból is e jog vagyoni kifejezhetőségével - a szolgáalom tartalmából kiindulva - nem ért egyet.

A jogosultság és kötelezettség oldaláról az új Ptk.-ban a szolgáalom tárgya változatlanul egy adott ingatlan meghatározott tartalmú, korlátozott mértékű használata, illetőleg meghatározott magatartástól való tartózkodás (servitus in faciendo consistere nequit).

### III. A telki szolgáalom keletkezése

A telki szolgáalom keletkezhet **szerződéssel**, amely létrejöhet elvileg szóban, írásban vagy ráutaló magatartással, mindazonáltal az új Ptk.5:161.§ (1) bekezdése a szolgáalom szerződéssel történő létesítésére alkalmazni rendeli a haszonélvezet alapításának szabályait, azaz az erre irányuló szerződésen kívül - mint eddig is (BH 1982.240., BH2012.34., EBH 2011.2400.) - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges (konstitutív hatály), mely értelemszerűen írásbeliséget feltételez. A szerződéssel létesített szolgáalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének követelménye a bejegyzési elvvel (Ptk. 5:168.§, 5:178.§) és a koncepcionális célként megfogalmazott közhitelesség (Ptk. 5:170.§, 5:171-177.§) erősítésével áll összhangban. Az 5: 168.§ (2) bekezdés kifejezetten előírja, miszerint a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti a

telki szolgalmat (korábban Inytv.3.§(2) bekezdés). „A Ptk. az ingók tulajdonjogának megszerzéséhez, valamint az ingókon fennálló dologi jogok megszerzéséhez, alapításához hasonlóan következetesen képviseli a kötelmi (kötelező) és dologi (rendelkező) ügylet kettősségét.

A kötelmi ügylet az a jogcím, jogi cél, ami végett a dolgot átruházzák. A dologi ügylet (traditio) pedig a joghatás kiváltására alkalmas cselekményt jelenti.” (Petrik Ferenc-Pomeisl András: *Az új Ptk. magyarázata IV/VI.*) Ennek alapján a jogváltozáshoz az erre irányuló jogcím és a bejegyzési engedély szükséges (Ptk.5:178.§(2) bekezdés). Ezen túlmenően az új Ptk. (a közhitelesség erősítése és a jóhiszemű jogszerzők védelme érdekében) általános érvényűvé emelte az 5:168.§ (4) bekezdésével és 5:175.§-ával a tulajdonjog elbirtoklásával kapcsolatos, a régi Ptk. 121.§ (4) bekezdésében foglalt azon szabályt, melynek értelmében, a bejegyzés elmaradása esetén a megszerzett jog harmadik, jóhiszemű szerzővel szemben nem érvényesíthető. Egyébiránt főként a szolgalom elbirtoklása kapcsán a joggyakorlat ezt az elvet eddig is alkalmazta. A szolgalomra vonatkozó szerződés ezért önmagában csak kötelmi jogcímet jelent a szerződést kötő féllel, annak örökösével, ill. a szolgáló telken szerződéssel, ingyenesen vagy visszterhesen ugyan, de rosszhiszeműen tulajdonjogot szerzővel szemben. A szóban és ráutaló magatartással megkötött szerződés - mint a későbbiekben látható - a szolgalom elbirtoklásánál juthat inkább szerephez.

A szolgalmat keletkeztető megállapodás lehet ingyenes vagy visszterhes, de hangsúlyozandó, hogy az ellenérték az alapításért, nem pedig a gyakorlásért köthető ki. Ugyanakkor a szerződésben célszerű rögzíteni a szolgalom alapításának indokát, mivel a későbbiekben a szolgalom esetleges megszüntetése során e célhoz képest vizsgálandó, indokolt-e a szolgalom fenntartása. Megelőzi a vitát vagy megkönnyíti annak eldöntését, ha a megállapodás e körülményt tartalmazza. A gyakorlatban sokszor jelent nehézséget a szolgalom létesítésére irányuló megállapodás elhatárolása más kötelmi jogviszonyoktól, így különösképp a szívességi használattól, mely - mint az alábbiakban látható - elsősorban a szolgalom elbirtoklásánál bír jelentőséggel. A szolgalom alapítása mindig abszolút hatályú, azaz mindenkire kiterjedő, korlátlan időre szóló megállapodást jelent, melyhez az érintett ingatlanok tulajdonosaitól kell valamilyen módon

kinyilvánított hozzájárulás. A kisebbségben maradó tulajdonostárs tudomásul vevő magatartása nem minősül hozzájárulásnak. Ezzel szemben a kötelmi jogviszony csak a felek egymásközi viszonyára vonatkozik. Ilyen jellegű megállapodást jellemzően az ingatlanok nem tulajdonos birtokosai kötnek. Szintén kötelmi jogviszonyról van szó, ha a szolgalmhoz hasonló használat korlátozott időre szól vagy a gyakorlásért a felek ellenértéket kötöttek ki. A szívességi használatnak - szemben a szolgálommal - nincs különösebb indoka (pl. az átjárás más módon is megoldható és csak kényelmi szempontokat szolgál), időleges, ingyenes, ezáltal bármikor visszavonható, továbbá személyhez kötött. Rokoni viszonylatban általában nagy valószínűséggel lehet szívességi használatra következtetni (Legfelsőbb Bíróság Pfv. I/a.20.226/2000/3., Pfv.I.23.414/1998., Pfv.I/a.22.512/2001/4., Pfv.I.20.766/1999/2.számú eseti döntései).

A szolgalm létrejöhet **elbirtoklással**, amelyhez szükséges idő az új Ptk.-ban 15 évre változott, vélhetőleg az ingatlan tulajdonjogának elbirtoklásával való összhangot célozva. Ennek előfeltételeként szolgálomszerű használatról akkor lehet beszélni, ha az végleges, azaz a használó nem számol a visszavonással és e használatot a mindenkori birtokosok túrik.

A szolgalm elbirtoklásához vezető magatartás alapulhat megállapodáson. A korábbiakban kifejtettek szerint nincs helye a szolgalm elbirtoklásának, ha a használat valamely kötelmi jogviszonyon vagy szívességi engedélyen alapul. Jellemző esete viszont, ha a felek - a már részletezett szempontoknak megfelelően - szolgalm alapításában egyeztek meg, de annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmaradt. Amennyiben azonban a szolgáló telek tulajdonosának személyében jogutódlás következett be, úgy a jogelődnél megkezdett elbirtoklási időt tekintve jelentősége van a jogutód jó- avagy rosszhiszeműségének. A jóhiszeműség (bona fides) fogalmát a római jog is szubjektív tartalommal kezelte, melynek az ügylet keletkezésekor kellett fennállnia. A fennforgó hibáról való utólagos tudomásszerzés irrelevánsnak minősült (mala fides superveniens non nocet). A jóhiszeműség hiányát az ellenfélnek kellett bizonyítania. A jóhiszeműség és tisztesség követelménye a német jog „Treu und Glauben” elvéként került a magyar magánjogba, melyet a Magyar Magánjogi Törvénykönyv is tartalmazott és a bírói gyakorlat is alkalmazott. A régi Ptk. 4.§

(1) bekezdése\_ ezt az elvet továbbvitte, különösebb tartalmi meghatározás nélkül. Az Inyt. az 5.§-ában a közhitelességgel összefüggésben és a törlési perek kapcsán a 63.§ (2) bekezdésében foglalkozott a jóhiszemű jogszerzőkkel, jóhiszemű jogszerzőnek minősítve azt, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot. Negligálta ezáltal a tudati tartalmat és a visszterhességet tekintette mérvadónak. Mindazonáltal a jóhiszeműség tartalmát a gyakorlat általános érvennyel kidolgozta(2/2005.(VI.15.)PK vélemény), ennek lényege viszont a tudati tartalom, azaz jóhiszemű az, aki nem tudott vagy adott körülmények mellett nem tudhatott valamely jog vagy tény fennállásáról. Az új Ptk. az ingatlan-nyilvántartás kapcsán is ezen elv mellé zárkózott. A szerzés ingyenessége és visszterhessége a jóhiszeműségtől független, csupán legtöbbször a jóhiszemű jogszerző védelméhez tapadó követelmény. A Ptk. harmadik, jóhiszemű szerzők védelmére vonatkozó és már említett explicite rendelkezése (5:168.§ (4) bekezdés, 5:175.§) az eddigi gyakorlat szerint továbbra is alkalmazandó a szolgalm elbirtoklásával összefüggésben is. Mindezek következtében, ha a szolgáló telek tulajdonosának jogutódja rosszhiszemű, tehát tudott vagy a körülményekből következően, az elvárható gondosság mellett tudnia kellett a szolgalm fennállásáról, a jogelődnél megkezdett és a jogutódnál folytatott elbirtoklási idő egybeszámítható, feltéve, hogy nem volt közben tiltakozás. A szolgalm gyakorlására utaló fizikai jelek (pl. kapu vagy szemmel látható út) a jogutód rosszhiszeműségére engednek következtetni. Ezzel szemben a szolgáló telek tulajdonosának jogutódja jóhiszeműsége esetén vagy ha a szolgalm fennállásáról később szerez tudomást, de nem tiltakozik, az elbirtoklási idő egybeszámításának nincs helye, tehát az a jogutódnál önállóan számítandó, és csak akkor valósul meg az elbirtoklás, ha az teljes egészében az új tulajdonos ideje alatt eltelik. A szolgalm elbirtoklásához vezető használatra külön engedély/megállapodás nélkül, önhatalmúlag, saját elhatározásból is sor kerülhet, ha a szolgáló telek tulajdonosa erről tudott és nem tiltakozott. A használatnak folyamatosnak, állandónak kell lennie. A szolgáló telek tulajdonosának személyében bekövetkezett jogutódlás esetén a jogutód jó-avagy rosszhiszeműségétől függően - a már kifejtettek szerint - lehet szó a jogelődnél megkezdett elbirtoklási idő egybeszámíthatóságáról.

Fontos kiemelni, hogy a joggyakorlat szerint a szolgalm megállapítására irányuló perekben a felperes a keresetében általában több jogcímet is megjelöl, ez jellemzően vagy - az alábbiakban még tárgyalandó - szükségbeli út vagy a szolgalm elbirtoklása. Ilyen esetekben elsődlegesen az elbirtoklás feltételeinek fennállása vizsgálendő, hiszen a szolgalm elbirtoklással



történő megszerzésekor nem jár értékcsökkenés megtérítés a szolgáló telek tulajdonosának, mivel a szolgalmat nem a bíróság alapítja, hanem csupán megállapítja annak létrejöttét /LB.Pfv.I./A. 22. 028/2000/4., BH 2012.419./

Előfordulhat, hogy a szolgalom elbirtoklására alapított keresettel összefüggésben felmerül az így szerzett szolgalom megszüntetésének kérdése is. Ha mindkét igény alapos, a jogirodalomban a bírói döntést illetően kétféle megoldás ismert:

- a) A bíróságnak meg kell állapítani, hogy a szolgalom a 15 év elteltének napján létrejött, de jogában van, hogy a szolgalmat nyomban meg is szüntesse. (*Igazságügyi Minisztérium: Módszertani útmutató a bírói munkához III., Budapest 1994.*)
- b) A szolgalom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, ill. a szolgalom gyakorlásának zavarásától való eltiltásra irányuló keresetet el kell utasítani. (*A Polgári Törvénykönyv Magyarázata, Közgazdasági és Jogkiadó 1999.*)

Az első megoldás korrektebb és egyértelműbb, a második inkább praktikusabb.

A **szükségbeli út**, mint az egyetlen ex lege keletkező szolgalom (BDT 2001. 533.) az új Ptk.-ban változatlanul fennmaradt.

A gyakorlatban kikristályosodott szabályok közül a legfontosabbak:

A közút akkor nem megfelelő, ha a jogosult ingatlanának megközelítése lehetetlen vagy rendkívüli nehézséggel járna, illetőleg - a szolgálommal okozott értékcsökkenéshez képest - aránytalanul súlyos költséggel lenne megoldható. Ennek tisztázásához elengedhetetlen igazságügyi ingatlanforgalmi, esetleg műszaki szakértő bevonása. A bírói gyakorlat hosszú ideig azt az álláspontot képviselte, hogy a törvényen alapuló szolgalom csak gyalogos közlekedésre jogosít és csupán valamely gazdasági tevékenység folytatásához szükséges áruszállítás, terményszállítás teheti indokoltá a gépjárművel való átjárást. Ezen lazított az a felfogás, melynek értelmében „a gépkocsi

elhelyezése hozzátartozik az ingatlan rendeltetészerű használatához, így az ennek érdekében biztosított átjárás gátja csak a szolgált telek tulajdonosának méltányolható érdeke lehet.” (Complex Jogtár: Kommentár az 1959. évi IV. törvényhez) Ugyanakkor a mai társadalmi viszonyok mellett a gépjármű szorosan hozzátartozik a család, az egyén életéhez, ezáltal az adott telek használatához is, ezért e téren a gyakorlat további lazítása indokolt lehet. A perekben jellemzően több bejárési lehetőség is felmerül, melynek kiválasztása nem a jogosultat illeti meg, hanem a bíróságnak - az összes körülmény mérlegelésével, a szolgált telek kíméletét szem előtt tartva, többnyire igazságügyi szakértő bevonásával - kell meghatározni. Ehhez elengedhetetlen valamennyi szóba jöhető megoldással érintett ingatlan tulajdonosának, egyéb érdekeltjének (pl. hasznélvező) perbenállása.

A szolgalom alapításáról rendelkező ítéletben meg kell állapítani, hogy a jogosult az átjárást mely nyomvonalon, milyen terjedelemben gyakorolhatja, mely történhet az ítélet mellékletét képező, bejegyzésre alkalmas vázrajz megfelelő részére való utalással is.

Ezen túlmenően rögzítendő, hogy az átjárás gyalogosan avagy gépjárművel illeti meg a jogosultat, továbbá meghatározható a gépjármű fajtája is (személygépkocsi, tehergépkocsi).

Előfordult ugyanis olyan eset ingatlan-nyilvántartás kiigazítási per keretében, amikor a korábban bejegyzett, de az idők során az ingatlan-nyilvántartásból kimaradt szolgalom „kocsival” történő bejárást jelölt és a felek között a későbbiekben vita tárgyát képezte annak mibenléte, ezáltal a kiigazítás módja. (Ennek megítélésénél nem lehetett szó a kimaradt jog kiterjesztő értelmezéséről, nem zárva ki külön perben e jog kiterjesztését gépjárművel történő bejárásra, figyelemmel természetesen az alapítás körülményeire.) Felmerülhet a szolgalom gyakorlása időbeli korlátozásának meghatározása is. A szolgált telekben a szolgalom alapításával keletkezett értékcsökkenés (melynek meghatározása ugyancsak szakértői feladat) megtérítéséről szintén rendelkezni kell, kivéve, ha arra a szolgált telek tulajdonosa nem tart igényt (BH 1987. 161.).

Az eddigiek szerint telki szolgálat alapítására csak akkor kerülhetett sor, ha az uralkodó és szolgáló telek különböző személyek tulajdonában állt (EBH 2004. 1095.). Az új Ptk. ezzel gyökeresen szakítva lehetővé teszi **egyoldalú nyilatkozattal, saját tulajdonú ingatlanra** történő szolgálat alapítását, amelyet az eddigi jogértelmezések is kérdőjelekkel kezelnek. Véltetően egyfajta nyugvó szolgalmi jogot fog jelenteni, melynek gyakorlására akkor kerül sor, ha az ingatlant megosztják. A saját ingatlanra létesített szolgálat - miután önálló forgalom tárgya nem lehet - a szolgálommal érintett ingatlanrész tulajdonjogának (pl. elbirtoklás, ráépítés) átszállása esetén is fennmarad, bár ilyen célzattal szolgálat létesítése a gyakorlatban nehezen elképzelhető. Az ingatlan megosztása nélkül, a szolgálommal érintett területrész esetleges későbbi értékesítése (akár a szomszédos ingatlanhoz való csatolásával) esetére is biztosítható a megközelíthetőség vagy más célú szolgálat (pl. vízellátás, vezetékoszlop).

Az ingatlan bizonyos tulajdoni hányadának pl. elajándékozását megelőzően is alapítható szolgálat a saját ingatlanra a közös tulajdon esetleges későbbi, természetbeni megosztással történő megszüntetésének esetére, bár ilyen mérvű előrelátás a tulajdonosok részéről nem jellemző. E rendelkezés jogosultságának kérdését a gyakorlat fogja megmutatni.

Végül létrejöhet - bár nem jellemzően - a szolgálat **bírósági határozattal** is (pl. közös tulajdon természetbeni megosztásakor).

#### **IV. A telki szolgálat tartalma**

A szolgálat tartalmát illetően a szabályozás az új Ptk.-ban tartalmilag nem változott, kibővülni látszik viszont - a szolgálat gyakorlásával összefüggésben - a kímélendő érdekekkel érintett személyek köre, akik nemcsak a szolgáló telek használói, hanem elvileg harmadik személyek (pl. a szolgáló telek szomszédjai) is lehetnek. Mindemellet különösen védendőként a „használó” megfogalmazás került a birtokos helyébe, mely jelentheti egyrészt a szolgáló telek

tulajdonosát, hisz a tulajdonjog eleme a használat, másrészt a használati birtokost (aki a használatra jogosító jogcímen birtokolja az ingatlant).

Nem változtak a szolgalmom gyakorlása - egyébiránt ritkán előforduló - felfüggesztésének szabályai, de kiegészültek a szolgalmom korlátozásának általános lehetőségével is. (A gyakorlás felfüggesztésére akkor kerülhet sor, ha a szolgalmom gyakorlására átmenetileg nincs szükség, de az adott körülményekből a szükséglet végleges megszűnésére nem lehet következtetni.) A bírói gyakorlat elsősorban a szerződéssel létesített szolgalmaknál eddig is alkalmazta - erre irányuló kereseti kérelem esetén - a szolgalmom korlátozását, amennyiben a megszüntetés feltételei nem álltak fenn.

## V. A telki szolgalmom megszűnése

A szolgalmom megszűnése, megszüntetése módjaiban és szempontjaiban sem történt lényeges változás az új Ptk.-ban. Így változatlanul megszűnik a szolgalmom annak **nem gyakorlásával**, azonban a megszűnést eredményező passzív magatartás időtartama - összhangban a szolgalmom 15 éves elbirtoklási idejével - 15 évre változott. Ezzel együtt e megszűnési mód egyéb feltételei nem módosultak: a nem gyakorlás akkor vezet a szolgalmom megszűnéséhez, ha a jogosult annak ellenére nem élt a jogával, hogy különben módjában lett volna, illetőleg eltúrte, hogy jogai gyakorlásában akadályozzák és az akadályozás ellenére nem kezdeményezett birtokvédelmet ( kivéve: ha a joggyakorlását akár a jogosult, akár külső ok akadályozta).

A **szolgalmom tárgyának megsemmisülése** szintén a szolgalmom megszűnését eredményezi. Ez ugyan ingatlannál nehezen képzelhető el, annál inkább olyan „alkotórészeinek használhatatlanná válásánál, amelyek a szolgalmom gyakorlásának tárgyai (pl. kiszárad a kút, amire a vízvételi szolgalmom irányult)” (*Igazságügyi Minisztérium: Módszertani útmutató a bírói munkához III., Budapest 1994.*)

Szabályozza az új Ptk. a korábbiakhoz képest a telki szolgálat **jogüggyellettél való megszüntetésének** feltételeit, összhangban azzal, hogy az ily módon történt alapítás esetében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályú. Ehhez tehát az uralkodó telek tulajdonosának írásbeli, címzett, a szolgáló telek tulajdonosához intézett lemondó nyilatkozata és a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges.

Vita esetén a **bíróság is megszüntetheti** a szolgalmat, melynek során azt vizsgálja, hogy bekövetkezett-e olyan lényeges változás a felek körülményeiben, amely a szolgalmat feleslegessé teszi: megszűnt-e az az érdek, amelynek érvényesülését a szolgálat célolta (pl. a jogosult abbahagyta azt a gazdasági tevékenységet, amelyhez a járművel való bejárás szükséges volt); a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használata a szolgálat nélkül is lehetővé vált-e (pl. az ingatlant újonnan megnyitott közútról meg lehet közelíteni vagy a használatra alkalmatlan közutat megfelelően kiépítették).

Ennek folyamán a szolgálat létrejöttének módjától függően speciális szempontok is felmerülhetnek:

A **szervődéssel** alapított szolgálat esetében a szervődé céljához képest kell elbírálni, hogy arra a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához továbbra is szükség van-e, mivel a szervődéssel kikötött szolgálat csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában a szervődé megkötése után bekövetkezett változás alapján módosítható, ill. szüntethető meg. Ezért figyelembe kell venni a szervődéskötéskor a felek által alapul vett körülményeket, a felek akaratát, a szolgálat alapításának ingyenességét vagy visszterhességét (pl. a jogosult az ingatlanát a szolgáló telek tulajdonosától vette és a vételárát a szolgálat létesítésére figyelemmel állapították meg). Tekintettel kell lenni arra is, hogy a szolgalmat alapító szervődében meghatározott cél a szolgálat gyakorlása nélkül elérhető-e, a jogosult azt a szükségletet, amelyre tekintettel a telki szolgalmat

alapították, más módon ki tudja-e elégíteni, ha pedig ez költséges, vizsgálandó, e költségek hogyan aránylanak a szolgáló teleknek okozott hátrányhoz.

Az **elbirtoklással** szerzett szolgalmat megszüntetésénél a fő szempont, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges-e a szolgalmat fenntartása, illetőleg a 10 éves zavartalan használatához képest történt-e a megszüntetést lehetővé tevő változás (nem mellőzhető ennek során az ingatlan rendeltetésszerű használatának szélesebb körű vizsgálata).

Az **ex lege** (szükségbeli út) és a **bírói határozattal** keletkező szolgalmatnál figyelemmel kell lenni arra, hogy a szolgalmat gyakorlására a változás bekövetkezése után is feltétlenül szükség van-e (pl. közútról az ingatlan megközelíthető, később létesített közhálózatról a víz vagy a csatorna a jogosult ingatlanára közvetlenül beköthető).

Az **egyoldalú nyilatkozattal, saját ingatlanra** alapított szolgalmat megszüntetése esetében - adott körülményektől függően - szintén az alapításkori viszonyokhoz képest lehet állást foglalni a körben, hogy a szolgalmat fenntartása mennyiben indokolt.

A telki szolgalmat megszüntetése miatt a szolgalmat terhelt ingatlan tulajdonosát kártalanításra vagy a jogosult ingatlanában bekövetkezett értékcsökkenés megtérítésére nem lehet kötelezni.

A korábbi bírói gyakorlat nem zárta ki a szolgalmat alapítását követően az uralkodó és a szolgáló telek tulajdonosának azonos személlyé válását, mely nem eredményezte a szolgalmat megszűnését, csak annak szünetelését. A szolgalmat újraéledt az uralkodó és szolgáló telek tulajdonosának szétválásával. E gyakorlaton változtatna a jelen tanulmány összeállításakor még csupán tervezet formájában létező, a Ptk.-val összefüggésben megalkotandó Szomszédjogi törvény

tervezete. Ennek értelmében az uralkodó és a szolgáló telek tulajdonának változásával összefüggésben a szolgalom jogi sorsa az alábbiak szerint alakul:

a) Ha az uralkodó és szolgáló telek tulajdonosa azonossá válik, és a két ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban összevonják, a telki szolgalom az egyesítést kimondó határozat jogerőre emelkedésével megszűnik.

b) Ha az uralkodó és szolgáló telek tulajdonosa azonossá válik, de az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban nem kerülnek egyesítésre, úgy a szolgalom nyugszik és csak akkor gyakorolható, ha a két ingatlant különböző személyek használják.

c) Az uralkodó telek megosztása esetén a szolgalom a belőle kialakított valamennyi ingatlant megilleti, de a gyakorlása nem válhat terhesebbé a szolgáló telek számára.

Felvetődik, hogy e szabályokat szerencsésebb lett volna a Ptk.-ba beemelni, annál is inkább, mert a szolgalom megszűnését, gyakorlásának módját és terjedelmét - tehát alapvető anyagi jogi szabályokat - is érintenek.

## **VI. A közérdekű használat**

Végül nem árt szót ejteni a közérdekű használatról, tekintve a telki szolgalommal való tartalmi hasonlóságát, melyre figyelemmel az új Ptk.-ban azonos cím alatt szerepelnek. A szabályai lényegében nem változtak. A fogalmi meghatározás - „A közérdekű használati jog” a korábbi „Használati jog alapítása” helyett - egyértelműen kifejezi, hogy alapítására közérdekű tevékenységet folytató szerv (pl. önkormányzati társulás) vagy e tevékenység végzésére külön jogszabály által feljogosított magántársaság jogosult.

Expressis verbis mondja ki az új Ptk., miszerint az eddig is járó kártalanítás a korlátozás mértékének megfelelően jár.

A közérdekű használat alapítása nem bírósági hatáskörbe tartozik, hanem közigazgatási eljárás keretében, hatósági határozattal történik. Az eseteit külön jogszabályok határozzák meg (pl. felugró hivatkozás: 1995. évi LVII. törvény 20.§ (1) bekezdés.) Emellett nem feltételez uralkodó telket, helyette jogszabályban feljogosított személyek javára szól, ennyiben átmenet a telki szolgálat és a személyes szolgálomak közt.