

## A TELKI SZOLGÁLOM JOGINTÉZMÉNYÉNEK BEMUTATÁSA

### INTRODUCTION OF THE EASEMENT ON LAND

Kiss Brenda\* – Juhász Ágnes\*\*

#### Absztrakt

A tanulmány célja a telki szolgáalom jogintézményének bemutatása. Ennek érdekében a szerzők a római jogi alapoktól kezdve áttekintik a telki szolgáalomra vonatkozó hatályos magyar polgári jogi joganyag kialakulásának folyamatát. Ezt követően a hatályos törvényi rendelkezéseket alapul véve – és a kapcsolódó ítélkezési gyakorlatban megfogalmazott elvek mentén – kerül sor a telki szolgáalmi jog alapítására, gyakorlására és megszűnésére vonatkozó szabályok ismertetésére, külön figyelmet fordítva az egyes szolgáalomtípusok sajátosságaira.

*Kulcsszavak: telki szolgáalom, jogszabályon alapuló szolgáalom, öntözési szolgáalom, saját ingatlanon fennálló szolgáalmi jog*

#### Abstract

The study aims at introducing the easement on land. The authors review the development of the Hungarian civil law rules on the easement on land, from the Roman age to the civil code in force. Then, based on the legal provisions in force and taking the principles evolved by the judicial practice into consideration, they introduce the provisions on the establishment, the exercising, and the termination of easement. Particular attention is paid to the specialties of the different types of easements.

*Keywords: easement on land, easement by virtue of law, irrigation easement, easement established by the owner*

## 1. A telki szolgáalom jogintézményének történeti fejlődése

### 1.1. Római jogi eredet (*ius praediorum*)

A jogintézmény gyökerei már a Római Birodalom idején megjelentek. A földtulajdon kialakulásával az egyes telkek közötti különbségek folytán az eredményesebb földművelés és mindennapi élet megkönnyítése céljából bizonyos igények merültek fel. Szabályozott feltételek mellett az egyes telkek használói átjárhattak más parcelláján vagy vizet meríthettek a szomszéd területén folyó patakból, forrásból. Ezen esetek jogi szabályozása már a XII táblás törvényben rögzítésre került: az úthasználat három fajtája, valamint a vízvezetési jog volt ismert ekkoriban.

---

\* Kiss Brenda, harmadéves, nappali tagozatos joghallgató, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar; b.kissbrenda@gmail.com

\*\* Juhász Ágnes, egyetemi docens, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Polgári Jogi Tanszék, agnes.juhasz@uni-miskolc.hu

A klasszikus kori római jog ismerte az uralkodó telek (*praedorium dominans*) és a szolgáló telek (*praedium serviens*) közötti megkülönböztetést, különbséget tett továbbá mezei telki szolgalmak (*servitutes praediorum rusticorum*) és városi telki szolgalmak (*servitus praediorum urbanorum*) között. Ez utóbbi felosztás alapját az képezte, hogy a szolgalm építkezéshez (építési telekhez) vagy mezőgazdasági tevékenységhez kötődött. A városi telki szolgalmak körébe tartoztak – az adott telek fekvésétől függetlenül – a beépítési szolgalmak, a füst- és vízvezetés (csatornavezetés) joga, valamint a világossági és kilátási szolgalmak, míg mezei telki szolgalmak minősültek a különböző útszolgalmak, a vízszolgalmak (ideértve a vízmerítést, a vízvezetést és az állatok itatását), valamint a legeltetés és más haszonvételek, mint a favágás, a mészégetés, a homok- és kőbányászás joga. A római jog a vízzel kapcsolatos szolgalmaknak számos fajtáját ismerte, ezek egy része a mezei, más része a városi telki szolgalmak körébe tartozott, amelyek ugyanakkor gyakran össze is kapcsolódtak egymással.<sup>1</sup>

A telki szolgalm célhoz kötöttsége már ekkoriban megjelent, hiszen a különböző – a fenti csoportokba besorolható – és adott cél érdekében létesítendő használati jellegű jogosultság csak a telek állandó és komoly gazdasági szükségleteinek kielégítésére volt alapítható (*servitus praedio utilis esse debe*)<sup>2</sup>, annak legfőbb célja az uralkodó telek gazdaságosabb kihasználása volt. A telki szolgalm lényeges elemét képezte továbbá, hogy a szolgáló teleknek az a tulajdonsága, amelyből az uralkodó telekre nézve haszon származik, tartós legyen (*causa perpetua*). Éppen ezért, a kiszáradó pocsolya vagy feltört talajvíz nem volt alkalmas vízmerítési szolgalm alapítására.<sup>3</sup>

A szolgalm vizsgálatokor különbség tehető annak pozitív (a jogosult "részélvezeti" jogával szemben mindenki más eltiltása) és negatív oldala (a jogosultat a szolgálmi jog gyakorlásában ne zavarják) között. Ebből a szempontból a szolgalm a tulajdonjoghoz hasonló vonásokat mutat, azzal az eltéréssel, hogy a telki szolgalm jogosultjának "részélvezeti" jogával szemben a tulajdonos a tulajdonában álló dolog (ingatlan) teljes élvezetére jogosult. A részhasználat szerződéses viszony útján történő biztosítása ugyanakkor önmagában nem jelentett volna megfelelő védelmet a telki szolgalm jogosultja számára, minthogy az csak a kötelmi viszonyban részes feleket jogosította, illetőleg kötelezte. Ahhoz azonban, hogy ez a használati jogosultság a telek mindenkori tulajdonosa számára biztosított legyen, szükséges volt a telki szolgalm mint dologi jog megalkotása, amely ekképpen a használati jogosultság abszolút hatállyal történő létrehozására vezet.

Fentebb már rögzítést nyert, hogy a szolgalm tartalmát képező használat jellegét tekintve soha nem alkalmi, hanem állandó jelleggel bírt. Ez azonban még nem feltétlenül zárta ki azt, hogy a használat meg-megszakítva, azonban meghatározott időközönként, rendszeresen visszatérően valósuljon meg (*servitus discontinua*). Erre szolgálhat példaként a *jégvágás szolgalma*.<sup>4</sup> A szolgalm jogosultja oldalán pedig követelményként jelentkezett, hogy a szolgalm gyakorlása során a szolgáló telek kíméletével (*civiliter*) járjon el.

## 1.2. A telki szolgalm szabályozása a magyar jogban

<sup>1</sup> SÁRY Pál: *Vízjogi szabályok az ókori Rómában*, In: Agrár- és Környezetjog, 2019/26. sz., 237-254. o., 246. o.

<sup>2</sup> FÖLDI András – HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*, Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2020, 358-361.

<sup>3</sup> VÉCSEY Tamás: *A római jog külső története és intézményei*, Magyar Irodalmi Intézet és Könyvnyomda, Budapest, 1893, 321-322.

<sup>4</sup> MÁRTON Géza: *A római magánjog elemeinek tankönyve*, Tankönyvkiadó, Budapest, 1963, 166-168.

A szolgalmi jog magyar jogtörténeti fejlődését vizsgálva megállapítható, hogy az 1848 előtti magánjogban a telki szolgalmi jogosultságok bizonyos elemei már ismertek voltak, azonban ekkoriban önálló szabályozásuk még nem alakult ki, a telki szolgalmak a nemesi és a paraszti jogok körében nem merülnek fel. Ismert volt ugyan ebben az időszakban az idegen földön gyakorolt legeltetési, favágási és vadászati jog, ezek gyakorlása azonban jellemzően szóbeli megállapodáson, szívességi használaton alapult.

A szabad királyi városokban ezzel ellentétes folyamat volt megfigyelhető. A 19. század végéről származó források alapján a telki szolgalmakat mezei, illetve házi szolgalmakra osztották, mely megosztás alapjául az "uralgó" telek minősége szolgált. A szolgalmat keletkezhetett szerződéssel, végrendelettel, elbirtoklással, a közös telek felosztásakor hozott bírói ítélet által vagy törvény erejénél fogva.

A telki szolgalmra vonatkozó szabályok alakulásában fontos szerepet játszott az osztrák polgári törvénykönyv (a továbbiakban Optk.), amelynek rendelkezései több évtizeden keresztül alkalmazandók voltak. Az Optk. 486. §-a a telki szolgalmmal kapcsolatosan kimondta, hogy egy adott telek egyidejűleg több személy számára is lehetett szolgalmazó, azzal a megkötéssel, hogy harmadik személy már fennálló jogai nem szenvedhetnek sérelmet.

A telki szolgalmak leggyakrabban előforduló esetei a füst átvezetéséhez való jog, ablakjog, eresz joga, gyalogösvény, marhacsapás és szekérút joga, legeltetési, favágási, makkszedési, illetve vadászati, halászati és madarászati szolgalmak voltak. További példaként említhető még a kőfejtés, a fővényásás és a mészégetés szolgalma.<sup>5</sup>

*Katona Mór* a *Magyar magánjog vezérfonala* című művében a telki szolgalmat egyfajta „előnyhúzásként” határozta meg, amikor az idegen dolog valamely fizikai tulajdonsága kiválik és mint önálló jogosultság jelenik meg.<sup>6</sup> Katona a már hivatkozott munkájában említést tett egy, a jelenleg hatályos szabályozásban (2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről, a továbbiakban Ptk.) is megjelenő elvről, amely alapján olyan esetben, amikor a szolgáló telek a szolgalmat jogosultjává lesz, megszűnik a telki szolgalm. Ekkor ugyanis a szolgalmi jogosult a dolog hasznát immár tulajdonjoga alapján szedheti, nincs szükség arra, hogy a külön jogként gyakorolja a dolog tulajdonságát (*nulli res sua servit*).<sup>7</sup>

A telki szolgalm házi és mezei telki szolgalmakra való felosztásán, valamint a gyakorlásuk jellegét illető megkülönböztetésen (állandóan és ideiglenes gyakorolt szolgalmak) túl Katona különbséget tett *igenleges* és *nemleges* szolgalmak között. Az elhatárolás alapját az képezi, hogy a szolgalmra jogosult az idegen telken tehet valamit, vagyis valamely aktív magatartás kifejtéséről van szó (pl. vízmerítés, úton való átkelés), vagy éppen abból származik előnye, hogy az adott telek változatlan állapotban maradjon fenn. Az utóbbi esetben a szolgáló telek tulajdonosának magatartása passzív jellegű, vagyis tartózkodnia kell valamely olyan tevékenység gyakorlásától, amelyre egyébként – tulajdonosi mivoltja alapján – jogosult lenne. Erre említette példaként Katona azt az esetet, amikor a tulajdonos az ingatlana falát nem bonthatta le, vagy amikor tartózkodnia kellett attól, hogy az uralkodó telken található épülettől a világosságot, kilátást elvonja.<sup>8</sup> (Ez utóbbi jogosultságokat a kiegyezés ideje alatt összefoglalóan *ablakjogként* nevesítette az akkor magánjog.) Rögzítést érdemel ugyanakkor, hogy a Katona által is említett esetkörök – a kilátás el nem zárása építkezéssel (*altius non*

<sup>5</sup> ZLINSZKY Imre: *A magyar telekkönyvi rendtartás mai érvényben*, Magyar Irodalmi Intézet és Könyvnyomda, Budapest, 1893, 143-148.

<sup>6</sup> KATONA Mór: *A mai érvényű magyar magánjog vezérfonala*, Stampfel Károly Kiadása, Pozsony – Budapest, 1899, 91.

<sup>7</sup> KATONA i.m. 92.

<sup>8</sup> KATONA i.m. 93.

*tollendi*) és a világosság (*ne luminibus officiatur*) – már a római jog által is felismert és szabályozott élethelyzetek voltak, amelyek napjaink magánjogában is ismertek.

Egy 1902-ből származó döntésben (1902. 4236.) az eljáró bíróság indokolásában már szintén megjelennek olyan elvek, amelyek napjainkban is meghatározók. A bíróság ugyanis az adott ügyben kimondta, hogy telki szolgalmi jog pusztán szívességi használatból nem keletkezhet.<sup>9</sup> Az alapul fekvő tényállás szerint a felperes szívességből engedte meg az alperes számára, hogy kútjából vizet hordjon. A köztük lévő jószomszédi viszony azonban megromlott, így a felperes akadályozta szomszédja számára a kút használatát. Az alperest végül a bíróság kötelezte, hogy hagyjon fel tevékenységével, mivel részére telki szolgalm – tekintettel a szívességi használatra – nem keletkezett.

A fenti eset jól mutat rá arra, hogy a szolgalmi jogi jogviták jelentős része szomszédos ingatlanok birtokosai között alakul ki, hiszen egy adott ingatlan használhatóságához jellemzően a szomszédos ingatlan bizonyos terjedelmű használata szükséges. Lényeges ugyanakkor rögzíteni, hogy a szolgalmi jog és az abból eredő használati jogosultság más, az uralkodó telektől távolabbi ingatlanok birtokosainak ingatlanhasználatát is korlátozhatja. Vagyis, amíg szomszédjogok esetén értelemszerűen csak a szomszédos ingatlanokkal kapcsolatos jogok gyakorlása során alakulhat ki jogvita és erre tekintettel a jogi szabályozásban a tulajdonjog "kirekesztő" jellege domborodik ki, addig szolgalmi jogvita egymással nem szomszédos ingatlanok (szolgáló telek és uralkodó telek) birtokosai vonatkozásában is kialakulhat.

Az 1928-as Magánjogi törvényjavaslat (a továbbiakban Mtj.) a telki szolgalm fogalmát a következőképpen írta körül: telki szolgalm esetén „(...) *valamely telek akként szolgál (szolgáló telek) más telek előnyére (uralkodó telek), hogy az uralkodó telek mindenkori tulajdonosa a szolgáló teleknek egyes tekintetekben hasznát veheti (tevéleges telki szolgalm), vagy hogy az uralkodó telek mindenkori tulajdonosának javára a szolgáló telken bizonyos cselekményektől vagy a tulajdonból folyó valamely jog gyakorlásától tartózkodni kell (nemleges telki szolgalm).*”<sup>10</sup> Látható, hogy az Mtj. fogalom-meghatározása a telki szolgalm tartalmát is meghatározza, ezzel kijelölve az igenleges (az Mtj. által használt terminológia szerint *tevéleges*) és *nemleges* szolgalmak közötti határvonalat.

Az Mtj. elvi szinten deklarálta továbbá, hogy a telki szolgalm létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha az az uralkodó telek számára előnnyel jár. Másrészt, az Mtj. világosan megvonja a telki szolgalm gyakorlásának határát is, amikor kimondja, hogy az uralkodó telek használására előnyös mértéken túl a szolgalm tartalma nem terjeszthető ki.<sup>11</sup>

Régi polgári jogi kódexünk, az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban rPtk.) a telki szolgalm fogalmának meghatározásakor rögzítette egyrészt a szolgalmi jogosult pozitív, használati jogosultságát („más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja”), rendelkezett továbbá a kötelezett, vagyis a szolgalommal terhelt ingatlan birtokosának negatív jellegű, tūrés-tartózkodási kötelezettségéről.<sup>12</sup> A telki szolgalm tartalmának meghatározásán túl – nem taxatív jelleggel – meghatározta azokat a leggyakoribb célokat, amelyek érdekében a törvény lehetőséget adott a telki szolgalm létesítésére; telki szolgalm a rPtk. által kifejezetten nevesített célok mellett „a jogosult számára előnyös más hasonló célra” is alapítható volt.<sup>13</sup> Az rPtk. *ex lege* telki szolgalmként rögzítette a szükségbeli út szolgalmát.

<sup>9</sup> Vö.: Ptk. 5:161. § (3) bekezdés.

<sup>10</sup> Mtj. 609. §

<sup>11</sup> Mtj. 610. §

<sup>12</sup> rPtk. 166. § (1) bekezdés.

<sup>13</sup> rPtk. 166. § (2) bekezdés.

A telki szolgáalom keletkezésénél az rPtk. elismerte a telki szolgáalom elbirtoklással való létrejöttét, amelyhez a szükséges elbirtoklási időt tíz évben állapította meg<sup>14</sup>, és rögzítést nyert az is, hogy a telki szolgáalom forgalom tárgya önállóan nem lehet.<sup>15</sup>

Lényeges megjegyezni, hogy amíg az Mtj. még kifejezetten lehetővé tette a telki szolgáalom alapítását ugyanazon személy tulajdonában álló több telek között<sup>16</sup>, addig a rPtk. erről a lehetőségről nem rendelkezett. A „tulajdonosi szolgáalom” kérdését illetően a jogalkotó hallgatása a gyakorlatban kérdéseket vetett fel, hiszen nem volt egyértelmű annak megítélése, hogy telki szolgálemi jogosultság vajon fennállhat-e ugyanazon tulajdonos különböző ingatlanai között.<sup>17</sup> Noha a rPtk. megszületését megelőző magyar magánjogtudományban – az Mtj. rendelkezése nyomán – nem volt kizárt az, hogy egy adott korlátolt dologi jognak ugyanaz legyen az alanya, mint aki a tulajdonos.<sup>18</sup> A rPtk.-hoz kapcsolódó bírói gyakorlat ugyanakkor más szellemi bázist vett alapul és több alkalommal is megerősítést nyert az az elv, amely szerint telki szolgáalom alapítására csak akkor kerülhetett sor, ha az uralkodó és szolgáló telek különböző személyek tulajdonában álltak.<sup>19</sup> A kérdés megítélése ugyanakkor egészen a hatályos Ptk. hatályba lépéséig problematikus volt, azzal a jogirodalom is foglalkozott.<sup>20</sup> Hivatkozott írásában Leszkoven hangsúlyozta, hogy olyan esetben, ha „(...) a tulajdonos javára fennálló korlátolt dologi jog valamely védelmet érdemlő gazdasági érdeket szolgál, a jognak el kell ismernie és támogatnia kell a saját dolgon (...) fennálló korlátolt dologi jog létezését.”<sup>21</sup>

## 2. A telki szolgáalom szabályai a hatályos Ptk.-ban

### 2.1. A telki szolgáalomról általában

A hatályos szabályozás alapján a tulajdonjog magánjogi jellegű korlátai körében három kategóriát nevesíthetünk: az idegen dologbeli jogokat, a szomszédjogokat, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat. Ebben a rendszerben a szolgálemi jog az idegen dologbeli jogok, másnéven korlátolt dologi jogosultságok csoportjában helyezhető el. Az említett csoporton belül további differenciálást igényelnek az ide sorolható jogintézmények. Így megkülönböztetjük a személyes szolgálemi jogokat (haszonélvezeti jog, használati jog), valamint a telki szolgálemi jogokat.

A Ptk. 5:160. § (1) bekezdése alapján „az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.” Jól látható,

<sup>14</sup> rPtk. 168. § (2) bekezdés.

<sup>15</sup> rPtk. 168. § (3) bekezdés.

<sup>16</sup> Mtj. 612. §

<sup>17</sup> A saját dolgon fennálló idegen dologbeli jog kérdésével a haszonélvezeti jog kapcsán Leszkoven László foglalkozott. Lásd: LESZKOVEN László: A saját dolgon fennálló haszonélvezeti jog kérdéséhez (egy öröklési eset kapcsán), Miskolci Jogi Szemle, 2009/1., 105-112. (a továbbiakban LESZKOVEN (2009), 106-107.

<sup>18</sup> Vö.: SZLADITS Károly: *Dologi jog*, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930, 238.; SZÁSZY István: *A magyar magánjog általános része*, I. kötet, Egyetemi Nyomda, Budapest, 1947, 185.; NIZSALOVSKY Endre: *Korlátolt dologi jogok*, In: Szladits Károly (szerk.): *Magyar magánjog*, V. kötet, Grill Kiadó, Budapest, 1942, 344. Mindhárom szerzőt hivatkozza: LESZKOVEN (2009) i.m. 107.

<sup>19</sup> Legf. Bír. Kfv. III. 37 019/2004, EBH 2004. 1095.

<sup>20</sup> BORONKAY Miklós: *A saját ingatlanok közötti telki szolgálemi jogról*, Magyar Jog, 2011/7. sz., 426-430., 427. o.

<sup>21</sup> LESZKOVEN (2009) i.m. 111.

hogy a törvényi meghatározás tartalmazza egyrészt a szolgalmi jogosultság pozitív oldalát („a jogosult más ingatlanát használhatja”), másrészt viszont megfogalmazást nyer a negatív, kirekesztő jellegű tartalom is, amikor a Ptk. hivatkozott szakasza az ingatlan kívüli személyeket magatartástól való magatartásra kötelezi.<sup>22</sup>

Telki szolgalmi jogosultság tárgya a törvényi fogalom alapján *kizárólag ingatlan* lehet, más vagyontárgyakon ezen jogosultság alapítása fogalmilag kizárt.

A Ptk. az egyes telki szolgalmi jogosultságok fajtáit nem taxatív módon sorolja fel, hanem a gyakorlatban leggyakrabban előforduló célokat említi, amelynek megvalósítása érdekében egy adott telek mindenkori birtokosa telki szolgalmat kíván létesíteni. Ezt erősíti meg a bírói gyakorlat is: az átjárási, vízhasználati és vízelvezetési, valamint bejárási és útszolgalmak jelennek meg leggyakrabban, míg számottevően kevesebb esetben merülnek fel az itatáshoz vagy legeltetéshez<sup>23</sup> kapcsolódó jogosultságok, a halászati<sup>24</sup>, termásvíz-vezetési<sup>25</sup>, valamint a kémény, a pince, és a favágási és parkolási<sup>26</sup> szolgalmi jogok.

A törvényi fogalom alapján rögzíthető, hogy a telki szolgáalom olyan „tevékenység” folytatására alapítható, amely minden esetben az ingatlan használatához kapcsolódik. A telki szolgalmi jog *az ingatlan* (uralkodó telek) *mindenkori birtokosát* jogosítja fel arra, hogy egy másik ingatlant (szolgáló ingatlan) valamilyen terjedelemben igénybe vegyen, az adott ingatlan mindenkori birtokosának tűrés kötelezettsége mellett. A telki szolgáalom tehát – szemben a használati és a haszonélvezeti joggal –, nem személyhez kötődő jogosultság. Erre tekintettel a jogosult személyében bekövetkező változás a szolgalmi jog fennállására nincs hatással.<sup>27</sup>

A szolgalmi jognak minden esetben valamilyen konkrétan megfogalmazott érdeket kell szolgálnia, az öncélú nem lehet, fenntartására pusztán kényelmi szempontok nem szolgálhatnak alapul.<sup>28</sup>

A Ptk. 5:162. § (1) bekezdése a telki szolgáalom létesítése és gyakorlása vonatkozásában egyfajta korlátozást is megfogalmaz, amikor kimondja a már a római jogban is jól ismert elvet, miszerint a szolgáalom gyakorlása nem vezethet a jogok szükségtelen sérelméhez, a szolgalmi jogot a szolgáló telek kíméletével kell gyakorolni. A bírói gyakorlatban megerősítést nyert az is, hogy a szolgálomszerű használat független a használat gyakoriságától.<sup>29</sup> Lényeges továbbá, hogy a telki szolgalmi jog nem ruházható át, nem terhelhető meg, és önállóan forgalom tárgya sem lehet.<sup>30</sup>

A telki szolgáalom, mint ingatlanhoz kapcsolódó jogosultság az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetésre kerülhet. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) kimondja, hogy a telki szolgalmi jog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.<sup>31</sup> A telki szolgalmi jog feltüntetése eltérő az uralkodó és a szolgáló telek esetén. Az uralkodó telek esetén (vagyis amelynek mindenkori birtokosát a szolgalmi jog megilleti) a tulajdoni lap I. részén, vagyis az

<sup>22</sup> Vö.: Katona Mór korábban említett igenleges és nemleges szolgalmakat megkülönböztető gondolata, valamint az Mtj. korábban hivatkozott 610. §-a.

<sup>23</sup> Legfelsőbb Bíróság P.20999/2005/56.

<sup>24</sup> Kúria Pfv.21573/2015/8.

<sup>25</sup> Legfelsőbb Bíróság K.20975/2008/65

<sup>26</sup> Kúria P.20661/2016/27.

<sup>27</sup> LESZKOVEN László: *VII. fejezet. Korlátolt dologi jogok*, In: Barzó Tímea – Papp Tekla (szerk.): *Civilisztika II.*, Dialóg Campus Kiadó, Budapest 2019, 171-214. (a továbbiakban LESZKOVEN (2019), 185-186.

<sup>28</sup> Kúria Pfv.20038/2017/5.

<sup>29</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4.

<sup>30</sup> Ptk. 5:161. § (4) bekezdés.

<sup>31</sup> Inytv. 32. § (3) bekezdés.

ingatlanra vonatkozó adatok között kell utalni az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető telki szolgalmi jogra<sup>32</sup>, míg a szolgáló telek esetében a tulajdoni lap harmadik része, az úgynevezett teherlap tartalmazza az ingatlant terhelő telki szolgalmi jogot.<sup>33</sup> Fontos, hogy a telki szolgalmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a teherlapon az uralkodó telekre kell utalni, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgalmi jog gyakorlása megilleti.<sup>34</sup> A telki szolgalmi jog bejegyzésére vonatkozó szabályok jól mutatják, hogy a telki szolgalmi jog nem személyhez kötődő jogosultság, hanem az ingatlanhoz kapcsolódik.

A telki szolgalmom bejegyzésekor mindkét esetben (vagyis az ingatlan adatai és a teherlapon történő feltüntetéskor is) fel kel tüntetni a szolgalmi jog tárgyát (*vízvezetési, átjárási, hozzájárási, kút-pinceszolgalmom stb.*) és a bejegyzés mutatja a telki szolgalmom terjedelmét is, hiszen az bejegyezhető akár az egész ingatlanra, akár annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére.<sup>35</sup>

## 2.2. A telki szolgalmi jog keletkezése

Telki szolgalmi jog keletkezhet szerződéssel, egyoldalú nyilatkozattal, elbirtoklással, bírói ítélettel, illetve a törvény erejénél fogva. A Ptk. 5:161. § (1) bekezdése szerint a jogosultság szerződéssel való létesítésére az ingatlan haszonélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ennek megfelelően a telki szolgalmom létesítésére irányuló ügylet kétkomponensű jogügyletnek tekintendő, vagyis szükséges egy kötelmi jellegű ügylet és egy dologi jogi aktus, amely az ingatlanok esetében a szolgalmom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését jelenti (*konstitutív hatály*). Abban az esetben, ha a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére mégsem kerül sor, a szolgalmom elbirtoklására nem lehet hivatkozni azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében úgy szerzett jogot, hogy az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tudott és nem is kell tudnia.<sup>36</sup>

A Ptk. 5:160. § (2) bekezdése nevesíti a *szükségbeli út* szolgalmát, amely jogszabály erejénél fogva (*ex lege*) jön létre. Olyan az esetben, ha nincs a teleknek megfelelő összeköttetése közúttal, akkor a szomszédos telek mindenkori birtokosa köteles túrni, hogy átjárjanak területén. Ha a közúttal való kapcsolat több ingatlanon keresztül is biztosítható, úgy a szolgalmommal az az ingatlan terhelhető, amelyiken az átjárás biztosítása a legkisebb érdeksérelemmel jár.<sup>37</sup> A közúttal való összeköttetés megfelelőisége az uralkodó telek adottságai és az annak mindenkori birtokosa által gyakorolható használat, okszerű gazdálkodás célja, módja, valamint körülményei figyelembevételével kell megítélni, nem pedig kizárólag annak jelenlegi birtokosa aktuális gazdasági tevékenysége alapján.<sup>38</sup>

A szükségbeli út szolgálma mint jogszabályon alapuló szolgalmom, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is ipso iure dologi hatályú. Amint arra a Ptk.-hoz fűzött egyik kommentár utal, a szükségbeli út szolgálma a korábbi bírói gyakorlat szerint a szolgalmi jog jogosultját az ingatlanon történő gyalogos átjárásra jogosította fel. A közlekedési szokások

<sup>32</sup> 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (Inyvh.) 2. §, d) pont

<sup>33</sup> Inyvh. 4. § (1) bekezdés, c) pont.

<sup>34</sup> Inyvh. 12. § (4) bekezdés.

<sup>35</sup> Inyvh. 12. § (1) bekezdés.

<sup>36</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [44] pont.

<sup>37</sup> Kúria Pfv.20127/2018/9.

<sup>38</sup> Kúria Pfv.21136/2022/8.

gyökeres megváltozása és mindennapi élet tömeges gépjárműhasználata folytán ugyanakkor a szükségbeli út szolgálma napjainkban már jóval szélesebb értelemben használható.<sup>39</sup>

A szükségbeli út szolgálmanak alapítása esetén az útvonal kijelölésekor az uralkodó telek és a szolgáló telek tulajdonosának (birtokosának) a jogos érdekeire egyaránt szükséges figyelemmel lenni.<sup>40</sup> A szolgáalom alapításáról rendelkező ítéletben meg kell határozni az átjárást nyomvonalát és a szolgálmi jog gyakorlásának terjedelmét. Rögzítendő továbbá, hogy az átjárás a jogosultat gyalogosan vagy gépjárművel illeti meg. Utóbbi esetben a gépjármű fajtája (pl. személygépkocsi, tehergépkocsi) is meghatározható.

A szükségbeli út mint jogszabályon alapuló telki szolgáalom mellett említést érdemel az *öntözési szolgáalom*, amely szintén törvény erejénél fogva keletkezik, azonban ennek alapjául nem a Ptk., hanem külön jogszabály, az öntözéses gazdálkodásról szóló 2019. évi CXIII. törvény (a továbbiakban Ögt.) szolgál. A szolgáalomról részletesen a tanulmány 4. pontjában foglalkozunk.

A Ptk. 5:161. § (2) bekezdése – szakítva az 1959. évi Ptk. gyakorlatával – visszatér az Mtj. 612. §-ában rögzített szabályhoz és kifejezetten rögzíti, hogy telki szolgáalom az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.<sup>41</sup> A szomszédjogok és a tulajdonjog különös korlátainak szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény (a továbbiakban Tktv.) szintén tartalmaz rendelkezéseket a telki szolgáalomra vonatkozóan és a „tulajdonosi telki szolgáalom” kapcsán kimondja, hogy olyan esetben, ha a szolgáló és az uralkodó telek tulajdonosának azonossága ellenére az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban nem vonják össze, a telki szolgáalom csak akkor gyakorolható, ha a két ingatlant különböző személyek használják.<sup>42</sup> Amennyiben tehát a szolgáló és az uralkodó teleknek egyaránt a tulajdonos a használója, az egyoldalú nyilatkozattal a tulajdonos saját javára létesített szolgáalom gyakorlása szünetel, passzív formát mutat, hiszen a tulajdonos a szolgáló ingatlant saját – tulajdonosi – jogán használja. Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonosának és használójának személye elválnak egymástól, a telki szolgáalom „aktivizálódik”, minthogy az uralkodó telek használója a telki szolgálmi jog jogosultjaként veheti igénybe a telki szolgáalom tartalmának megfelelően a szolgáló ingatlant.

Telki szolgálmi jog elbirtoklás útján is keletkezik. Ennek szabályait a hatályos kódex az rPtk. rendelkezéseitől eltérően rögzítheti. A Ptk. 5:161. § (3) bekezdése alapján „[e]lbirtoklással szerzi meg a telki szolgáalom az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik.” A korábbi szabályozáshoz képest lényeges változás, hogy a hatályos Ptk. a telki szolgáalom elbirtoklásához szükséges időt tíz évről tizenöt évre emelte, az ingatlan tulajdonjoga elbirtoklásának feltételéhez igazítva a telki szolgáalom elbirtoklását. Az elbirtoklási idő letelte és a szükséges feltételek teljesülése mellett a Ptk. ipso iure dologi jogot biztosít.<sup>43</sup> A Ptk. imént hivatkozott szakasza kimondja azt is, hogy *szívességéből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra*. Ennek oka, hogy a szívességi engedély magában hordozza a jog gyakorlására adott engedély visszavonásának lehetőségét, ezáltal az ilyen használat nem lehet szolgáalom.<sup>44</sup>

<sup>39</sup> Vö.: KISS Gábor: *Szolgáalom és közérdekű használat*, In: Bodzási Balázs – Tókey Balázs: 2013. évi törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021, 1343-1348., 1344.

<sup>40</sup> Kúria Pfv.20541/2017/7.

<sup>41</sup> Ptk. 5:161. § (2) bekezdés

<sup>42</sup> Tktv. 7. § (3) bekezdés

<sup>43</sup> LESZKOVEN (2019) i.m. 188.

<sup>44</sup> Kúria Pfv.20406/2020/10.



A telki szolgáalom elbirtoklásához kapcsolódóan a Tktv. kimondja, hogy amennyiben „[a]z uralkodó telek tulajdonosa a telki szolgáalom ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a bíróság állapítsa meg a telki szolgáalom fennállását, tartalmát és gyakorlásának körülményeit, továbbá kérheti, hogy a telki szolgáalom az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be.”<sup>45</sup>

Az ingatlan-nyilvántartás Ptk. szerinti bejegyzési elve alapján a jogszabály erejénél fogva (*ipso iure*) keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.<sup>46</sup> Kizárja ugyanakkor az elbirtoklással történő megszerzést a szívésségi használat vagy más kötelmi jogviszony keretében biztosított használat.<sup>47</sup> Nem teljesül továbbá az elbirtoklás feltétele, vagyis a szolgálomszerű joggyakorlás, olyan esetben sem, ha a tulajdonos az átjárást nagyközönség számára is lehetővé tette, ezért arra egyik használó részéről sem kizárólagos jelleggel, illetve a szolgálmi jog megszerzésére irányuló szándékkal kerül sor.<sup>48</sup>

### 2.3. A telki szolgálmi jog megszűnése

A telki szolgálmi jog megszűnhet bíróság ítélete alapján, elbirtoklással vagy jogüggyellett. A Ptk. rögzíti azt az esetet, amikor az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetészerű használatához már nem szükséges a szolgálmi jogosultság. Ilyen esetben a Ptk. 5:163. § (1) bekezdése alapján a bíróság a telki szolgálmat megszüntetheti, korlátozhatja vagy felfüggesztheti. A hatályos szabályozást összevetve a korábbi Ptk. rendelkezésével jól látható, hogy az rPtk. megfogalmazásból hiányzik a szolgálmi jog bíróság általi korlátozásának (korlátozhatóságának) fordulata.<sup>49</sup>

A telki szolgáalom korlátozása esetén a bíróság a telki szolgáalom terjedelmét a rendeltetészerű használatához szükséges mértékhez igazítja. A bíróság a telki szolgáalom korlátozását több megfontolásból is alkalmazhatja. A korlátozás megvalósulhat például a szolgálmi jog időbeli korlátozásával (pl. halászati szolgálmi jog vagy állattartáshoz kapcsolódóan legeltetési szolgáalom évszakonkénti szűkítése), míg szolgálmi út esetében az út természetbeni kiterjedésének korlátozására is van lehetőség. Átjárási szolgáalom tekintetében a gyakorlás módja is korlátozás alá eshet, vagyis meghatározható, hogy az szolgáalom kiterjed-e a gépjárművel való közlekedésre is, vagy a jogosult számára csak a gyalogos átjárást teszi lehetővé.<sup>50</sup>

A telki szolgáalom megszűnhet időmúlás hatására is, a szolgálommentesség elbirtoklásával. Ennek feltétele – a telki szolgáalom elbirtoklás útján történő keletkezésénél rögzítettekkel azonos módon – tizenöt év eltelté, mely idő alatt a jogosult, noha lehetősége lett volna rá, szolgálmi jogát nem gyakorolta vagy eltúrte azt, hogy szolgálmi jogának gyakorlásában akadályozzák.<sup>51</sup> Az elbirtoklási idő elteltével a szolgálmi jog a törvény erejénél fogva megszűnik és lehetőség nyílik a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartásból való töröltetésére. A telki szolgáalom megszüntetésével és ingatlan-nyilvántartásból való törölésével kapcsolatos igény a fél vagyoni jogain alapul akkor is, ha az értéke pénzben nem

<sup>45</sup> Tktv. 10. §.

<sup>46</sup> Kúria Kfv.37340/2019/14.

<sup>47</sup> Ptk. 161. § (3) bekezdés

<sup>48</sup> BH 2013. 239.

<sup>49</sup> rPtk. 170. § (1) bekezdés: „A bíróság a telki szolgálmat megszüntetheti vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetészerű használatához nem szükséges.”

<sup>50</sup> LESZKOVEN (2019) i.m. 189.

<sup>51</sup> Ptk. 5:163. § (2) bekezdés.

meghatározható. Ennek okán az igény érvényesítése végett a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) hatálya alatt indított per vagyoni jogi pernek minősül.<sup>52</sup>

A telki szolgalm megszűnhet akkor is, ha akár annak az ingatlan a tulajdonosa, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog gyakorlása megilleti (uralkodó telek), akár annak az ingatlan a tulajdonosa, amelyet a telki szolgalmi jog terhel (szolgáló telek) megszerzi a másik ingatlan tulajdonjogát, és az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban összevonják.<sup>53</sup> A Tktv. indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartási egyesülés hiányában a szolgalm addig nyugszik, amíg a két ingatlant azonos személy használja.<sup>54</sup>

A Ptk. 5:163. § (3) bekezdése alapján lehetőség van a telki szolgalm jogüggyellett való megszüntetésére. Ehhez az uralkodó telek tulajdonosának a szolgáló telek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozata szükséges, illetve további feltétel a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése.

A Ptk. nem nevesíti a szolgalm megszűnésének esetei között az ingatlanok, vagyis az uralkodó, illetve szolgáló telek azonos személy tulajdonába való kerülését. A Ptk. hatályba lépését megelőzően a szakirodalom álláspontja az volt, hogy a két telek *confusioja* nem eredményezi a telki szolgalm megszűnését.<sup>55</sup> Leszkoven szerint abban az esetben, ha a szolgáló telek és az uralkodó telek azonos személy tulajdonába kerül, *a szolgalm gyakorlása szünetel*, azonban maga a dologi jog nem szűnik meg, mivel az nem személyhez kötött jogosultság, így a tulajdonosok személyében bekövetkező változás nem befolyásolja a szolgalmi jog fennállását. Vagyis ilyen esetben a tulajdonos a saját ingatlan használatát már nem a szolgalm, hanem saját tulajdonjoga alapján gyakorolja, érvényesíti.<sup>56</sup>

A tulajdonos ezen jogosultságát a telek esetleges átruházása (vagy más irányú hasznosítása, így tulajdonjog-változással nem járó egyéb ügylet, például bérbeadás) esetén is tovább gyakorolhatja szolgalm formájában.

A szolgalmi jog abban az esetben is megszűnik, ha az érintett ingatlan vagy annak bizonyos része megsemmisül, így például pinceszolgalm esetén beomlik a pince. Hasonlóképpen, kútszolgalm esetén a víz végleges kiapadása szintén a szolgalm megszűnésére vezet.<sup>57</sup>

### 3. Jogesetek a telki szolgalmi jog ítélkezési gyakorlatából

A gyakorlatban számtalanszor merülnek fel problémák a telki szolgalmakat illetően. A következőkben a telki szolgalmhoz kapcsolódó ítélkezési gyakorlat köréből kerül bemutatásra néhány érdekes eset.

Az első jogvita, amelynek tárgya átjárási szolgalm megszüntetésére irányult, egészen a Kúriáig jutott el. A per I. és II. rendű alperesei az uralkodó telek tulajdonosai, akik ténylegesen nem használják az ingatlant, helyettük e jogosultságot a III. rendű alperes és családja gyakorolja.<sup>58</sup> Az átjárási szolgalmat elbirtoklással szerezték meg az ingatlan

<sup>52</sup> BDT 2018. 3895. Vö.: Pp. 20. § (3) bekezdés, a) pont.

<sup>53</sup> Tktv. 7. § (2) bekezdés.

<sup>54</sup> 2013. évi CLXXIV. törvény indoklása.

<sup>55</sup> BORONKAY i.m. 427.

<sup>56</sup> LESZKOVEN (2019) i.m. 188.

<sup>57</sup> LESZKOVEN (2019) i.m. 190.

<sup>58</sup> Kúria Pfv.20038/2017/5 [2] pont.

mindenkori tulajdonosa és birtokosa javára, amelyet egy korábbi per során a bíróság is megállapított.<sup>59</sup>

A felperes keresetében az ingatlanán fennálló átjárási szolgalmom megszüntetésére kérte, mivel az alperesnek, vagyis a szolgalmi jog jogosultjának ingatlana használatához a saját ingatlanát terhelő szolgalmi jog nem szükséges, mert az ingatlan megfelelő közúttal van összekötve, amelyről a bejárás biztosított. A felperes arra hivatkozott, hogy saját ingatlanának zavartalan használata különösen a III. rendű alperes ingatlanhasználata miatt nem biztosított. Álláspontja szerint a III. rendű alperes az ingatlan használatában korlátozza, mivel kiterjedt rokonsága és széles baráti köre az átjárás során zavarja a nyugalma, a szolgalmom gyakorlása során a testi épségét és vagyónbiztonságát veszélyeztetik.<sup>60</sup> Az I-II. rendű alperesek állítása szerint az ingatlanuk a felperes állításával ellentétben egyáltalán nincs összeköttetésben közúttal, így a felperes ingatlanának átjárási szolgalmommal való terheltége indokolt.<sup>61</sup>

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette az átjárási szolgalmat. Az ingatlan természetbeni megtekintése során ugyanis arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek ingatlanának van közúttal való összeköttetése. Érvelése szerint a szolgalmi jog akkor szüntethető meg, ha arra az ingatlan rendeltetésszerű használatához már nincs szükség.<sup>62</sup> Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a felperes kérelmét elutasította. A testület az ítéleti indokolásban kifejtette, hogy az elbirtoklással szerzett telki szolgalmom megszüntetésére irányuló perben annak van döntő szerepe, hogy a szolgalmom elbirtoklását követően a körülményekben milyen változás állott be. Ennek megfelelően azt szükséges megvizsgálni, hogy a szolgalmom fenntartása szükségtelennek tekinthető-e, illetve, hogy e jog megszüntetésének következményeképpen az uralkodó telek elszenved-e valamilyen hátrányt.<sup>63</sup> A másodfokú bíróság döntésében kiemelte, hogy a perben érintett szolgalmi út nem szükségbeli út volt, hanem az útszolgalmom elbirtoklással keletkezett. Ezen tény alapján tehát nem kellett vizsgálni azt, hogy az uralkodó telek rendeltetésszerű használatához a szolgalmi jog még mindig szükséges-e.<sup>64</sup>

A felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét nem találta alaposnak. A másodfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és nem szüntette meg az átjárási szolgalmat.

Egy másik esetben a per tárgya átjárási szolgalmi jog elbirtoklása, azaz a szolgalmi jog elbirtoklással történő keletkezése volt. Az adott ügyben, amely szintén a Kúriáig jutott el, a felperes annak megállapítását kérte, hogy az alperesek tulajdonában lévő ingatlan terhére átjárási szolgalmat szerzett elbirtoklás jogcímén.<sup>65</sup>

Az alperesek adásvétel útján szerezték meg az ingatlant. Az adásvételi szerződés nem tartalmazott utalást arra vonatkozóan, hogy az ingatlant szolgalmi jog terhelné, az eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalt.<sup>66</sup> Lényeges, hogy életvitelszerűen a peres felek egyike sem él a két ingatlanon. Az alperesek tulajdonszerzése idején a terület elhanyagolt állapotban volt, a romos melléképületbe hajléktalan személyek költöztek. Az alperesek kerítést létesítettek ingatlanuk és az utca határára, valamint a felperes ingatlanával szomszédos oldalra is, emiatt a felperes ingatlana ez utóbbi irányból nem volt

<sup>59</sup> Kúria Pfv. 20038/2017/5 [3] pont.

<sup>60</sup> Kúria Pfv. 20038/2017/5 [7] pont.

<sup>61</sup> Kúria Pfv. 20038/2017/5 [9] pont

<sup>62</sup> Kúria Pfv. 20038/2017/5 [14] pont.

<sup>63</sup> Kúria Pfv.20038/2017/5 [19] pont.

<sup>64</sup> Kúria Pfv.20038/2017/5 [20] pont.

<sup>65</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [5] pont.

<sup>66</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [2] pont.

megközelíthető.<sup>67</sup> A felperes állítása szerint a családjuk 1947-től kezdődően a jelenleg az alperesek tulajdonában lévő ingatlanon keresztül közelítette meg saját ingatlanukat. Az alperesek arra hivatkoztak, hogy velük, mint az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzőkkel szemben a felperes elbirtoklásra nem hivatkozhat. Állították, hogy nem tudtak arról, hogy a felperesek az ingatlanukon átjárnak, a jogelődjük nem tájékoztatta őket telki szolgalmi jog fennállásáról, illetve az adásvételi szerződéskötés idején a felperesi ingatlan üresen állt.<sup>68</sup>

Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmét elutasította, mivel az alpereseknek az ingatlan megvételekor nem lehetett tudomása arról, hogy a felperesek (vagy más személyek) területükön szolgalmoszerűen átjárnak.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság által megfogalmazottaktól eltérő jogi következtetést vont le. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlanok bár külön helyrajzi szám alatt vannak, a felépítmények azonban összeépültek, közúti összeköttetése pedig kizárólag az alperesek tulajdonában lévő ingatlanok van. A testület arra a megállapításra jutott, hogy az alperesek az adásvételi szerződés megkötéskor nem a megfelelő körülményekkel jártak el, ugyanis látniuk kellett volna az utcafronti kerítés hiányát, a két lakás összeépülését és a közöttük lévő zárható kapus kerítést, ezért nem minősülnek jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőknek.<sup>69</sup> Az alperesek a másodfokú bíróság döntésének felülvizsgálatát kérték.

A Kúria az elsőfokú bíróság döntését találta helyesnek és az alperesek szerzését jóhiszemű szerzésnek minősítette. Az ítélet indokolása szerint az alperesek megalapozottan hivatkoztak arra, hogy ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereztek jogot az ingatlanban, ezért velük szemben a felperes elbirtoklásra nem hivatkozhat.<sup>70</sup>

## 4. Egyes telki szolgalmak bemutatása

### 4.1. Az öntözési szolgáalom

A magyar magánjogban viszonylag új jogintézménynek mondható a korábban már említett öntözési szolgáalom. Az Ögt. 2. § (1) bekezdése értelmében az öntözési szolgáalomra – az öntözéses gazdálkodás folytatása érdekében – a vízilétesítmény vízjogi engedélyese jogosult.

A szolgáalom létesítése esetén a szolgált ingatlan tulajdonosa, használója (a jogszabály szövege mindkét kifejezést tartalmazza) köteles túrni, hogy ingatlanán az öntözéses gazdálkodást folytató mezőgazdasági termelő a mezőgazdasági tevékenysége folytatásához szükséges öntözést szolgáló vonalas vízilétesítményt létesítsen és üzemeltessen, az ehhez szükséges vízimunkákat elvégezze, illetve az öntözőberendezést átvezesse, feltéve, hogy ez az ingatlan rendeltetészerű használatát ez nem zárja ki.

A szolgáalom létrejöttéhez a tulajdonos engedélyére nincs szükség, a szolgáalom keletkezése törvényi rendelkezésen alapul. A szolgáalom alapítására ugyanakkor a vízügyi hatóság által kerül sor, a vízjogi létesítési vagy üzemeltetési engedélyben, amelyet a hatóság utóbb – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében – megküld az ingatlanügyi hatóságnak.<sup>71</sup> Lényeges, hogy a szolgált ingatlan tulajdonosát a korlátozás mértékének

<sup>67</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [3] pont.

<sup>68</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [7] pont.

<sup>69</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [17] pont.

<sup>70</sup> Kúria Pfv.20783/2020/4 [39] pont.

<sup>71</sup> 2019. évi CXIII. törvény az öntözéses gazdálkodásról, 2. § (3) bekezdés.

megfelelő egyszeri kártalanítás illeti meg, mivel a kár okozása jogszerűen, jogszabályi rendelkezése alapján történik.<sup>72</sup>

#### 4.2. VezetékJog

A vezetékJog a hazai polgári jogban már a 20. század első évtizedeitől fogva jelen van, amikor megjelentek az első villamos vezetékek. A vezetékJog a szolgalmi jog egy sajátos, külön törvényben nevesített és szabályozott formája, amely használati jogot jelent egy, a tulajdonoson kívüli személy számára. A vezetékJog a tulajdoni lapon az ingatlant terhelő kötelezettségként, teherként kerül bejegyzésre. Lényeges, hogy a vezetékJog alapításának háttérében minden esetben közérdek húzódik meg, ily módon tágabb értelemben véve a közérdekű használati jogok körébe sorolható. (Ez utóbbi kategória gyűjtőfogalom: olyan korlátolt dologi jogok – a használati jogok és szolgalmak – tartoznak ide, amelyek közös vonása, hogy alapításukra jogszabályban feljogosított személyek javára, közérdekből, hatósági határozat útján kerül sor.)

A gyakorlatban számos alkalommal előfordul, hogy a közműszolgáltató (például a villamoshálózat üzemeltetője) részére vezetékJogot jegyeznek be az adott ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban. Kiemelendő, hogy vezetékJog alapítására csak a külön jogszabályban meghatározott esetekben kerülhet sor.

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban Vet.) 123. § (3) bekezdése kimondja például, hogy „[a] közcélú hálózat idegen ingatlanon történő elhelyezésére a hálózati engedélyes javára a Hatóság vezetékJogot engedélyezhet, ha az a közcélú hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza.”<sup>73</sup> A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban Tszt.) szintén lehetővé teszi vezetékJog és más használati jog alapítását.<sup>74</sup>

VezetékJog alapításakor – hasonlóan az öntözési szolgálathoz – nincs szükség a tulajdonos beleegyezésére. Az adott szolgáltató mind a földalatti, mind a föld feletti vezeték építésébe, vagy akár kapcsoló berendezés stb. kialakításába belekezdhet, és a tulajdonosnak még a működést veszélyeztető növényzet kivágását is tűrnie kell.

#### 4.3. Víznyerési, vízvezetési és vízhasználati telki szolgálat

Azoknak a telki szolgálatoknak az előfordulása, amelyek a vízhez kapcsolódó valamilyen tevékenység végzéséhez kötődnek, meglehetősen gyakori. A szolgálatok általános megszűnési esetein túl, itt meghatározó fontosságú az, ha a jogtárgy, legyen az kút vagy egy forrás véglegesen kiapad.

A vízvezetési szolgálat a más ingatlanán keresztül víz átvezetésére biztosít lehetőséget a jogosult számára.

A vízhasználati szolgálat rendszerint a más tulajdonában levő vízi létesítmény (pl. kút) használatával jár. Releváns tárgyú perben a bíróság megállapította, hogy sérti a felperesek egészséghez, magánéletéhez és magánlakáshoz fűződő személyiségi jogát a lakásuk vízellátását biztosító szolgálat gyakorlásának önkényes akadályozása.<sup>75</sup>

<sup>72</sup> 2019. évi CXIII. törvény, 3. § (1) bekezdés

<sup>73</sup> A vezetékJog engedélyezésére vonatkozó szabályokat a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 12-18/A. §-a tartalmazza.

<sup>74</sup> Vö.: Tszt. 21. § (1) bekezdés, b)-c) pontjai.

<sup>75</sup> Kúria Pfv.20127/2018/9.

#### *4.4. Legeltetési, itatási szolgálat*

A mindennapi életvitel gyökeres megváltozásával és a rohamos technikai fejlődés hatása miatt ezen szolgalmi jogok a 21. századra „kikoptak a gyakorlatból”. Az előző században, az ipari állattartás domináns megjelenése előtt az említett szolgalmak lényegesen gyakoribbak voltak, jellemzően a főként állattartással foglalkozó területeken, ahol az emberek megélhetése a marha, juh és baromfitartásból származott. Számukra elengedhetetlen volt a szomszédos legelők, szántók, illetve az azokon található gémeskutak és vályúk igénybevétele. Lakóhelyemen az idősebb korosztályt megkérdezve jutottam, arra a következtetésre, hogy általánosságban csak szóban egyeztek meg erről a gazdák egyfajta szívességi használat keretein belül, amely a már kifejtettek alapján nem keletkeztet szolgalmi jogosultságot. De jelentős számban telki szolgalmi jogosultságként való bejegyzésekre is sor került.

### **5. Összegzés**

A telki szolgalmi jog intézményének egyszerű és közérthető törvényi megfogalmazásával és szabályozásával szemben a jogalkalmazás során számos bonyolult problémakör merül fel. A bírói gyakorlatban megannyi egyedi eset kerül a jogalkalmazó elé, melyet laikusként elcsodálkozva hallhatunk.

A jogintézmény számos lehetőséget nyújt az ingatlan tulajdonosai, birtokosai számára, hogy minél hatékonyabban, gazdaságosabban használják ingatlanukat, illetve növeljék a rendelkezésükre álló lehetőségeket. A mindennapokban ennek gördülékeny működéséhez nem elengedhetetlen, hogy az uralkodó és a szolgáló telek mindenkori birtokosa jó viszonyt ápoljanak. Számos telki szolgalmakkal kapcsolatos jogvita ennek a viszonyoknak az elmérgesedése miatt indul meg. Személyes véleményem szerint ezen jogintézmény számos lehetőséget rejt magában, melynek „kiaknázásához” annak részletes tanulmányozása szükséges.