

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Szolgalmi Jog

Az ingatlant terhelő **szolgalmi jog** feljogosít valakit arra, hogy egy idegen ingatlant meghatározott módon használjon, a tulajdonost pedig **tűrésre** vagy **tartózkodásra** kötelezi. Ez tipikusan **átjárás**, **bejutás**, illetve **közművek** elhelyezése és **karbantartása** miatti korlátozás. A *telki szolgalom* az ingatlanhoz kapcsolódik, ezért adásvételnél **az új tulajdonosra is átszáll**. A tulajdoni lap III. részében találod a szolgalmi jogot, teherként róva azt a szolgáló ingatlanra.



Fogalmak a szolgalmi joggal kapcsolatban:

- **"szolgáló" ingatlan:** amelyet a szolgalmi jog *terhel*, azaz a tulajdonosa köteles tűrni a meghatározott használatot
- **"uralkodó" ingatlan** amelynek mindenkori birtokosa a szolgalom alapján *jogosult* a másik ingatlant a rögzített terjedelemben használni.

Konkrét szolgalmi jogok

A szolgalmi jogot konkrét célokra alapítják: **átjárásra**, **vízellátásra**, vagy **közművek** (pl. vezetékek, oszlopok) elhelyezésére és karbantartására, vagy akár **épület megtámasztására** is. A szolgalmi jog tartalmát és terjedelmét az **alapító okirat**, például **szolgalmi szerződés**, vagy **jogszabály** határozza meg.



A **Ptk. 5:160. §** kifejezetten nevesíti az **átjárást, vízellátást, vízelvezetést, pince létesítését** és az épület **megtámasztását** mint telki szolgalmak célját. A szolgalmi jog nem alapjog, hanem külön alapítandó dologi jog (megállapodással, bírósági/hatósági döntéssel vagy törvényi esetben), és a tulajdoni lapon rögzített nyomvonalon és terjedelemben ad használati/bejárési jogosultságot.



Átjárási / út-szolgalom

Az átjárási vagy út-szolgalom konkrét **nyomvonalra** és konkrét **használati rendre** szól: a jogosult az okiratban és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben rögzített keretek között közlekedhet, a szolgált telek tulajdonosa pedig ugyanebben a terjedelemben **köteles a használatot tűrni**. Ez a jog akkor jelenik meg, amikor a telek rendeltetésszerű használatához **másként nem biztosítható a megközelítés**, például zsáktelek, közúti kapcsolat hiánya, kapu vagy garázs csak a szomszéd felől közelíthető, telekalakítás után bent maradó területre.

- **Nyomvonal:** Az átjárás a kijelölt sávban történik (pontos helymeghatározással, jellemzően *vázrajzzal*); a jogosult nem alakíthat ki új útvonalat, és nem terjesztheti ki a használatot a telek más részeire.
- **Szélesség és terjedelem:** A szolgalmi sáv szélessége a bejegyzés vagy alapító okirat szerint irányadó; a tényleges használat nem jogosít önkényes szélesítésre, kitérők kialakítására vagy kényelmi terjeszkedésre.
- **Közlekedés módja:** A gyalogos és a gépjárműves közlekedés lehetőségét a szolgalm tartalma határozza meg; ami nincs rögzítve vagy nem szükséges az ingatlan rendeltetésszerű használatához, az nem része automatikusan a jognak.
- **Teher- és építési forgalom:** A rendszeres nehézgépjármű-forgalom különösen terhelő használatnak minősülhet; ilyen terhelés csak kifejezett rendelkezés vagy igazolható szükséglet mellett védhető.
- **Bejutás:** A szolgált telek tulajdonosa kialakíthat kaput, vagy lezárást, kerítést, ha a jogosult tényleges átjárása ezután is folyamatosan biztosított marad, például kulcs, kód, távirányító, vagy egyeztetett nyitási rend segítségével.
- **Fenntartás és helyreállítás:** Ha az átjárás valamilyen berendezés használatával jár, a fenntartási költségek eltérő megállapodás hiányában főszabály szerint a használati arányban viselendők.

Vezetékjog / közmű-szolgalom

Akkor fordul elő, amikor az ingatlanon *közüzemi vagy hírközlési* vezeték föld alatt vagy föld felett halad át, vagy a szomszéd, szolgáltató csak a **te telkeden keresztül tud bekötni, üzemeltetni, ellenőrizni és javítani**. Ilyenkor a tulajdonos használati joga tipikusan **csak egy kijelölt nyomvonalban** és sokszor egy úgynevezett *védősávban/biztonsági övezetben* korlátozódik, cserébe a jogosultnak a munkavégzést szükséges mértékben, a **lehető legkisebb zavarás mellett** kell végeznie, és a területet jellemzően **helyre kell állítania**.



Valós példák:

- **Hátsó telek bekötése:** A víz- vagy szennyvízvezeték a szomszéd telkén át halad a közműcsatlakozásig.
- **Föld alatti villamos kábel:** A nyomvonal sávjában a kerítéscsere, vagy a burkolás korlátozott lehet.
- **Optikai kábel:** A szolgáltató jogosult hozzáférni az aknához, oszlophoz vagy kötődobozhoz ellenőrzés és javítás céljából.
- **Gázvezeték:** A védősáv miatt az érintett sávban csak korlátozottan lehet kerítést, beállót vagy támfalat építeni.
- **Villamos légvezeték, oszlop:** A vezeték biztonsági távolsága korlátozza a faültetést és az építést, és a karbantartás miatti bejárást biztosítani kell.
- **Szennyvíz- vagy csapadékvíz:** A jogosult bejuthat karbantartásra (dugulás, tisztítás) és hibaelhárításra.
- **Távközlési szekrény vagy oszlop:** A berendezéshez folyamatos hozzáférést kell biztosítani, és a környezetét nem szabad úgy beépíteni, hogy a nyitás vagy a munkavégzés akadályba ütközzön.

Az elmúlt években sok tulajdonosnál megjelent a tulajdoni lapon az **áramszolgáltató javára** bejegyzett **vezetékjog / közérdekű használati jog**: ez jellemzően nem új vezeték építését jelenti, hanem a már meglévő közcélú hálózati elemek *utólagos rendezését*. Általában *nem új építést*, hanem a már meglévő vezetékek és létesítmények (kábel, oszlop, akna, szekrény) *utólagos, hatósági rendezését* jelenti. Ettől általában nem kell megijedni, de azt jelenti, hogy az érintett sávban a tulajdonos használata korlátozott lehet, és a szolgáltató *időszakos bejutást* kérhet ellenőrzésre vagy javításra.

Épületbiztonság

Régi, sűrű beépítésnél (oldalhatáron álló ház, pince, támfal) gyakori, hogy egy épületszerkezet *stabilitása* vagy egy telek *rendeltetésszerű használata* csak úgy tartható fenn, ha a szomszédos ingatlan bizonyos részét meghatározott célra igénybe kell venni, illetve bizonyos beavatkozásokat tűnőni kell. Ide tartozik a **megtámasztási szolgálat** (épület/támfal biztonsága), valamint a **vízvezetési- és vízelvezetési szolgálat** (csapadékvíz vagy technológiai víz elvezetése) is. Ritkább esetben *pince vagy építményrész átnyúlása*, illetve egyedi műszaki megoldások miatt jelenik meg hasonló tűrés kötelezettség.



- **Megtámasztási szolgálatom:** az érintett épület/támfal állékonysága érdekében a szolgáltatók tulajdonosa a kijelölt sávban köteles a megtámasztást tőnni, és jellemzően nem végezhet olyan földmunkát, átalakítást, ami a stabilitást veszélyezteti.
- **Bejárás, ellenőrzés, javítás:** a jogosultnak a szükséges mértékben hozzáférés járhat (állapotfelmérés, karbantartás, helyreállítás), és a munkavégzés után a területet jellemzően rendezni kell.
- **Kárfelelősség és helyreállítás:** mozgás, süllyedés, repedés vagy beázás esetén a felelősség tipikusan az ok (mulasztás, szakszerűtlen munka, karbantartás hiánya) mentén dől el; vitás helyzetekben a műszaki dokumentáció és szakértői vélemény a kulcs.
- **Vízvezetési / vízelvezetési szolgálatom:** a víz elvezetése vagy vezetéken történő átvezetése meghatározott nyomvonalon történik; érdemes rögzíteni a csatlakozási pontokat, tisztítókat/aknákat, valamint a hozzáférés rendjét.
- **Az elvezetés akadályozásának tilalma:** az árok/vezeték elzárása, betemetése vagy a lefolyás szűkítése tipikus konfliktusforrás, mert közvetlen kárt okozhat.
- **Karbantartás és költségviselés:** az árok/vezeték tisztítása, javítása, szükséges bontás és helyreállítás akkor kezelhető jól, ha a felek előre rögzítik, *ki mit, mikor és milyen arányban* visel.
- **Pince szolgálma:** a *pincehatár* és a használat terjedelme legyen pontosan rögzítve vázrajzzal; sokszor *statikai/geotechnikai* alátámasztás is indokolt.
- **Átnyúlás, átlógás és egyedi műszaki megoldások:** átlógó építményrész vagy különleges kialakítás esetén is kulcs a pontos helymeghatározás és a tűrési, hozzáférési szabályok egyértelmű leírása.

Árcsökkenés szolgalmi jog miatt

A piaci hatást az dönti el, hogy a jog mennyire csökkenti a használhatóságot (beépíthetőség, megközelítés, privát szféra), és **mennyire valós, napi konfliktusforrás**. Nincs egységes, százalékbán mérhető árhatás, az értékcsökkenés mindig az adott ingatlan adottságaitól függ, ami sokszor a **helyszíni bejárás**on derül ki igazán, hogy ténylegesen mennyire zavaró a mindennapokban.



· Legjobban csökkentő tényezők

- **Beépíthetőség csökkenése:** ha védősáv/tilalom miatt pont oda nem építhetsz, ahová kellene (garázs, bővítés, melléképület).
- **Terhelő forgalom:** rendszeres autós/teher átjárás, pláne ha a nyomvonal rossz helyen, például hálósoba ablak alatt megy.
- **Élhetőség romlása:** zaj, por, idegenek járnak át, és a használat nem kiszámítható.

· Kevésbé számít

- **Telekhatár menti, föld alatti közmű** kijelölt sávban, ami nem akadályoz érdemben építést, kerítést
- **Aknához, szekrényhez kapcsolódó hozzáférés**, ha a bejutás ritka és rendezett
- **Olyan szolgálat, ami elfér** tehát nem a fő használati zónát érinti, hanem kevésbé használt részt

Hitel szempontjából általában a teher önmagában nem kizáró ok, de a bank a forgalmi értéket és az értékesíthetőséget nézi. Ha a szolgálat csökkenti a forgalmi értéket, a bank kevesebb hitelt adhat ugyanarra az ingatlanra és arányosan kisebb a fedezeti érték.

Gyakori kérdések

„Mi az a telki szolgálat, és pontosan mire kötelez?”

A szolgálat konkrétan meghatározott használati jog (pl. átjárás, vezetékek), amit az uralkodó telek mindenkor birtokosa gyakorolhat, a szolgáló telek tulajdonosa pedig köteles tőrtni a jog tartalmán belül. A jogosultnak úgy kell használnia, hogy ne okozzon szükségtelen sérelmet a szolgáló teleknek.

„Ha nincs bejegyezve a tulajdoni lapon, akkor biztosan nincs is szolgálat?”

Nem biztos: lehet szerződés, bírósági/hatósági döntés, vagy elbirtoklással kialakult helyzet is. Viszont a bejegyzés nélküli láthatatlan jogokat egy későbbi, jóhiszemű és ellenérték fejében szerző vevővel szemben sokszor nem lehet ugyanúgy érvényesíteni, ezért vitás helyzetben a bejegyzés a kulcs.

„Ha évek óta átjárok, akkor ez már automatikusan az én jogom?”

Nem automatikus: telki szolgálat elbirtoklással akkor állhat be, ha a használat szolgálatyszerű, folyamatos, és a szolgáló telek tulajdonosa 15 évig nem tiltakozik. Ha az átjárást szívességből, megtűrésből engedték, az önmagában nem alapoz elbirtoklást.

„Gyalogos átjárásom van - attól még néha autóval is járhatok?”

Csak akkor, ha a szolgálat tartalma ezt kifejezetten tartalmazza, vagy a rendeltetésszerű megközelítéshez ez szükséges és így alakult ki. Ha a bejegyzés/okirat “gyalogos átjárást” ír, az autós (pláne teherautós) használat könnyen túlterjeszkedés lehet.

„Nekem mindent tőrtőm kell?”

Nem: csak azt kell tőrtni, ami a szolgálat céljához és terjedelméhez tartozik (például a kijelölt nyomvonalon való áthaladás). A jogosultnak kíméletesen kell eljárnia, és nem okozhat szükségtelen terhelést vagy kárt.

„Lezárhatom kapuval a szolgálati utat?”

Igen, ha a jogosult ténylegesen továbbra is be tud jutni például kulcs/kód/távirányító átadásával, és úgy, hogy ne legyen életszerűtlenül nehéz a használat. Ha a kapu miatt a szolgálat gyakorlása papíron létezik, de a valóságban nem, az tipikusan támadható.

„Ki javítja az utat, árkot, kaput és ki fizet?”

Ha a szolgálat gyakorlása valamilyen berendezés használatával jár, a fenntartási költségek főszabály szerint használati arányban oszlanak meg, eltérő megállapodás hiányában. Ha az egyik fél rendkívüli kárt okoz (pl. nehézgéppel szétveri), az már külön kárigény kérdése lehet.

„Mi van, ha a szolgáló telek tulajdonosa akadályoz (odaáll, leszűkít, felássza)?”

Konkrétan akkor jogsértő a helyzet, ha a jogosult a rendeltetésszerű használatot nem vagy csak

aránytalan nehézséggel tudja gyakorolni. Gyakorlati sorrend: írásos felszólítás (fotóval, dátummal), egyeztetés; ha tartós, birtokvédelem/jogi út is felmerülhet.

„Automatikusan tűrnöm kell a szomszéd átlógását, rálógó ágakat, átnyúló gyökereket - ha van szolgalmom?”

Nem a szolgalmom miatt kell tűrni: az áthajló ágak/átnyúló gyökerek tipikusan szomszédjogi kérdés, és csak akkor vágthatók le egyoldalúan, ha akadályozzák a rendes használatot és előzetes felszólítás után sem intézkedik a növény tulajdonosa. Ha pedig valaki tetőt, ereszt, épületrészt lógat át, az nem automatikusan tűrendő, ahhoz külön jogcím kell: megállapodás, szolgalmom tartalma, egyéb rendezés.

„Megszűnhet vagy megváltoztatható a szolgalmom?”

Megszűnhet például akkor, ha a jogosult 15 évig nem gyakorolja, pedig módjában állna, vagy eltűri, hogy akadályozzák. Ha pedig a szolgalmom az uralkodó telek rendeltetésszerű használatához már nem szükséges, bíróság korlátozhatja vagy megszüntetheti.

Jogi, jogszabályi háttér

A szolgalmi jogoknál a legfontosabb, hogy *mit enged a jogosultnak, mit kell tűrnie a tulajdonosnak, és hol látszik mindez a tulajdoni lapon*. A kereteket elsődlegesen a **Polgári Törvénykönyv (Ptk., 2013. évi V. törvény, 5:160-163. §)** adja meg, a nyilvántartási lenyomatot pedig az **ingatlan-nyilvántartási szabályok (Inyvtv. és végrehajtási rendelete)** rögzítik. A Ptk. konkrét példákkal mutatja meg, mire szokás telki szolgalmat alapítani, és azt is, hogy a terhelt ingatlan tulajdonosa használatot köteles tűrni vagy bizonyos magatartástól tartózkodni.



Telki szolgalmom jelentése:

„5:160. § (1) Telki szolgalmom 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.”

Telki szolgalmom közúti kapcsolat esetére:

„5:160. § (2) Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tűrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.”

A Ptk. szerint a telki szolgalmom létrejöhet **szerződéssel** (a hasznélvezet alapításának szabályaihoz igazodva), de az ingatlan tulajdonosa akár **egyoldalú nyilatkozattal** is alapíthatja *a saját javára*, például ha mindkét ingatlan felett rendelkezik. Megszerezhető **elbirtoklással** is, ha a másik ingatlan használata ellen a terhelt ingatlan birtokosa **15 éven át nem tiltakozik** - ugyanakkor a pusztán *szívességből* vagy *visszavonásig* tűrt használat nem vezet elbirtokláshoz, és a szolgalmom nem adható-vehető önálló jogként. A jog gyakorlásánál alapelv a **kíméletesség**: a szolgáló telek használójának **nem okozhat szükségtelen sérelmet**, és ha a használat berendezéssel/felszereléssel jár (pl. út, átereszt, kapu), a fenntartási költségek főszabály szerint **használati arányban** oszlanak meg. A szolgalmom megszűnhet bírósági döntéssel, ha már nem szükséges a rendeltetésszerű használatához, illetve akkor is, ha a jogosult **15 évig nem gyakorolja**; jogüggyellett pedig írásbeli **lemondással** és az ingatlan-nyilvántartásból való **törléssel** szüntethető meg.

Röviden:

- **Elbirtoklás főszabálya:** „Elbirtoklással szerzi meg... ha... birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik.”
- - **Szívesség ≠ elbirtoklás:** „Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.”
- **Nem adható-vehető önállóan:** „A telki szolgalmom nem lehet önállóan forgalom tárgya.”
- **Kíméletesség elve:** „A szolgalmom gyakorlása nem vezethet... a szolgalmommal terhelt dolog használója jogainak szükségtelen sérelméhez.”
- **\$ Fenntartási költség - használati arányban:** „A fenntartás költségei... olyan arányban terhelik... amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.”

Ellenőrzőlista

Eladóként

- [+] Mondd el röviden és konkrétan: milyen szolgalmom van, mire jogosít, és hol fut.
- Add át a vevőnek a friss tulajdoni lapot és ha van: alapító okirat/megállapodás/határozat.
- Mondd el a tényleges valós használatot, a gyakorlatban hogyan szokott lenni.
- Ha van kapu/kód/kulcs, tisztázd: hogyan használ a jogosult.



Vevőként

- Kérj friss tulajdoni lapot, és a III. részen keresd a bejegyzést: milyen jog, kinek a javára, milyen leírással.
- Kérd el az összes kapcsolódó iratot: alapító okirat, megállapodás, vázrajz, határozat, mellékletek.
- Nézd meg, hogy a nyomvonal, sáv a helyszínen is beazonosítható-e.
- Ha építenél, kerítenél, ültetnél, ellenőrizd, hogy a terv belelóg-e a szolgalmi sávba vagy védősávba.
- Kérdezd meg konkrétan: ki tartja karban (út, árok, kapu, stb.), és van-e erről írásos megállapodás vagy kialakult gyakorlat.
- Ha átjárás van: tisztázd a módját és terjedelmét (gyalog/autó/teher, gyakoriság), és hogy

mekkora szélességű sávon jogosult használni.

- Nézd meg van-e átlógás/ráépítés/benyúlás (eresz, erkély, kerítés, növényzet), és ellenőrizd, hogy erre van-e külön jogcím.
- Ha a tulajdoni lapon nincs szó róla, de a helyszínen látszik, kérdezz rá: mi a jogcím.



Ingtatlan vásárlása

A szolgalmi jog tartalma és terjedelme az iratokból állapítható meg, a mindennapi jelentősége pedig a helyszínen válik igazán érthetővé: hol fut, milyen mértékű használattal jár, és mennyire érinti az ingatlant. Ha ingatlant keresel, vagy eladóként hirdetést adnál fel, nézz körül a **holahaz.hu** felületén, áttekinthető hirdetésekkel, részletes fotókkal és közvetlen kapcsolatfelvételi lehetőséggel. Ha eladnál, a **HólaHáz** portálon pár perc alatt feladhatod a hirdetésedet fotókkal, részletes leírással és közvetlen kapcsolatfelvétellel. **HólaHáz - Otthonra találsz.**