

Az előterjesztést a Kormány nem tárgyalta meg, ezért az nem tekinthető a Kormány állásponyjának.

1

**Jelen előterjesztés csak tervezet, amelynek közigazgatási egyeztetése folyamatban van. A minisztériumok közötti egyeztetés során az előterjesztés koncepcionális kérdései is jelentősen módosulhatnak, ezért az előterjesztés jelen formájában nem tekinthető a Kormány állásponyjának.**

**A dokumentum célja a társadalmi egyeztetés elindítása és a jogalkotási folyamat átláthatóvá tétele, amelynek alapján, illetve eredményeként a mellékelt tervezet valamennyi tartalmi és formai eleme módosulhat!**

**A tervezet előterjesztője**

Melléklet az XX-MIKFO/395/2013. számú tervezethez

**2013. évi .... törvény**

**a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól**

***1. Általános rendelkezések***

**1. §**

(1) Az ingatlanok használatának e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az ingatlanok használatát külön törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály, illetve a felek megállapodása e törvény, valamint a Ptk. szabályaitól eltérően rendezheti.

(3) E törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni a Ptk. V. Könyv III. Rész VIII. Címében szereplő XXXI. fejezet szerinti haszonélvezetre.

**2. §**

E törvény alkalmazásában

1. *helyben szokásos használat*: egy adott ingatlan használatának valamennyi olyan módja, amely jellegében megegyezik a szomszédos ingatlanokon rendszeresen folytatott tevékenységekkel, és velük azonos zavarási móddal jár;
2. *ingatlan*: az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartandó dolog;
3. *szolgáló telek*: az az ingatlan, amelyet telki szolgálat terhel;
4. *szomszédos ingatlan*:
  - a) az ingatlan tényleges térbeli határvonalával legalább egy pontban közvetlenül érintkező ingatlan, továbbá
  - b) valamennyi olyan Magyarországon fekvő ingatlan, amelyen belül a zavarás érzékelhető;
5. *uralkodó telek*: az az ingatlan, amelynek hasznára a telki szolgálat szolgál;
6. *zavarás*: az ingatlan használata és az ingatlanon végzett tevékenység által keltett és érzékelhető hangok, gázok, gőzök, szagok, rezgések, rázkódások, hőhatás, továbbá valamennyi fizikai és kémiai jellegű, az ingatlan fizikai határait átlépő és érzékelhető áthatás.

***2. Szomszédjogok***

**3. §**

(1) Az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni mindent olyan zavarást, amely a szomszédos ingatlan helyben szokásos használatából ered, feltéve, hogy a zavarás nem eredményezi az ingatlan használatának aránytalan vagy jelentős mértékű korlátozását. A jogszabályoknak

megfelelően, a hatóság engedélye alapján folytatott tevékenység az ellenkező bizonyításig helyben szokásosnak minősül.

(2) Tilos a szomszédos ingatlant a zavarásnak közvetlenül – különösen a vizek természetes lefolyásának megváltoztatásával – kitenni.

(3) Az ingatlan tulajdonosa az (1) bekezdés szerinti, jogszabályoknak megfelelően, a hatóság engedélye alapján folytatott tevékenységet végzővel szemben csak az okozott kár megtérítését követelheti.

#### 4. §

(1) Ha a tilosban talált állat tulajdonosa ismert, az ingatlan tulajdonosa köteles őt az állat befogását követően annak elszállítására felszólítani, de mindaddig visszatarthatja az állatot, amíg az általa okozott kárt az állat tulajdonosa meg nem téríti.

(2) Ha a tilosban talált állat tulajdonosa nem ismert, azt a talált dolgokra vonatkozó szabályok szerint az illetékes hatóságnak át kell adni.

(3) Ha a kirepült méhrajt annak tulajdonosa két napon belül nem fogja be, azon birtokbavétellel bárki tulajdonjogot szerezhet.

#### 5. §

(1) Az ingatlan tulajdonosa felszedheti az ingatlanára a szomszédos ingatlanról áthullott terményt, ha a növény tulajdonosa a termény beszedését elmulasztotta. A közterületre hulló terményt bárki felszedheti, ha a növény tulajdonosa a termény beszedését elmulasztotta.

(2) A két ingatlan határvonalán álló növény és terménye egyelő arányban illeti a szomszédos ingatlanok tulajdonosait.

#### 6. §

(1) A szomszédos ingatlanok elválasztására szolgáló kerítés, mezsgye vagy növény használatára az ingatlanok tulajdonosai közösen jogosultak, a fenntartással járó költségek pedig olyan arányban terhelik őket, amilyen arányban őket jogszabály vagy megállapodásuk annak létesítésére kötelezi. Ha jogszabály vagy a felek megállapodása a fenntartás kérdéséről nem rendelkezik, a költségek őket a határolt földhosszúság arányában terhelik.

(2) Ha a szomszédos ingatlanok határvonalán álló növény valamelyik ingatlan rendes használatát akadályozza, illetve kárt okoz, vagy annak veszélyével fenyeget, és az érdeksérelem más módon nem hárítható el, az ingatlan tulajdonosa követelheti, hogy azt közös költségen távolítsák el.

## 7. §

Az ingatlan tulajdonosa csak akkor jogosult az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására, ha azok az ingatlan rendes használatát akadályozzák, és azokat a növény tulajdonosa felhívás ellenére sem távolítja el.

## 8. §

(1) A 4-7. §-okat alkalmazni kell a közös tulajdonban álló ingatlant természetben megosztva használó tulajdonostársak egymás közötti viszonyában is.

(2) A 4. §, az 5. § (1) bekezdése és a 7. § alkalmazásában tulajdonosnak minősül az ingatlan egészét vagy valamely meghatározott részét dologi jogi vagy kötelmi jogi jogcím alapján birtokában tartó, valamint az ingatlanon ezekre tekintettel jogszerűen tartózkodó személy.

### ***3. A használati jogok ingatlan-nyilvántartással összefüggő különös szabályai***

## 9. §

(1) A használati jogot – a (2)-(3) bekezdésekben foglalt kivételekkel – nem érinti, ha a használati joggal terhelt ingatlan más ingatlannal összevonásra kerül.

(2) Ha egy telki szolgálommal érintett két ingatlan közül akár az uralkodó telek, akár a szolgáló telek tulajdonosa a másik ingatlan tulajdonát megszerzi, és az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban összevonásra kerülnek, a telki szolgálat az egyesítést kimondó határozat jogerőre emelkedésével megszűnik.

(3) Ha egy telki szolgálommal érintett két ingatlan közül akár az uralkodó telek, akár a szolgáló telek tulajdonosa a másik ingatlan tulajdonát megszerzi, de az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban nem kerülnek egyesítésre, a telki szolgálat csak akkor gyakorolható, ha a két ingatlant különböző személyek használják.

## 10. §

Ha – a 11. §-ban meghatározott kivétellel – egy használati joggal terhelt ingatlan megosztásra kerül, a használati jog valamennyi új ingatlant terheli. Ha a használati joggal terhelt ingatlan megosztását követően a jog gyakorlása csak meghatározott új ingatlant vagy ingatlanokat érint, a többi új ingatlan tulajdonosa kérheti a jog megszüntetését.

## 11. §

Ha egy telki szolgálommal érintett uralkodó telek megosztásra kerül, a szolgálmat az uralkodó telekből kialakított valamennyi új ingatlan tulajdonosa gyakorolhatja. Nem válhat a szolgáló telek számára terheesebbé, ha a telki szolgálmat az uralkodó telek megosztását követően valamennyi új ingatlan tulajdonosa gyakorolja.

## **12. §**

Ha az uralkodó telek tulajdonosa a telki szolgalmat ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a bíróság állapítsa meg a telki szolgalom fennálltát, valamint tartalmát és gyakorlásának körülményeit, továbbá arra, hogy a telki szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

### ***4. Záró rendelkezések***

## **13. §**

Ez a törvény 2014. március 15-én lép hatályba.

### **Szakmai indokolás**

2014. március 15-ével hatályba lépő új Ptk. alapvető rendszerszintű változást eredményez a polgári jog számos területén, így a dologi jogban is. A szomszédjogok tárgykörét az 1959-es régi Ptk. a jelentősnek mondható magyar történeti hagyományt megtartva részletesen és kazuisztikusan szabályozta. A kazuisztikus szabályozás szükségessége az új Ptk. kodifikációjának 1998-as megindulása óta szakmai viták tárgyát képezte. A 2009-es, hatályba nem lépett Ptk. szövege megtartotta a korábbi megoldásokat, sőt, azokat tovább bővítette a bírói gyakorlat beépítésével. A 2013. évi V. törvénnyel kihirdetett új Ptk. azonban – attól a céltól vezérelve, hogy az új törvénykönyv minél teljesebben fogja át az üzleti világ professzionális szereplőinek, valamint a magánszemélyek magánjogi viszonyait, amihez több területen magasabb absztrakciós szintre emelte a normákat – azt a megoldást választotta, hogy a szomszédjogok körében csak a magasabb absztrakciós szintet képviselő normákat tartotta meg. Az új kódex által mellőzött rendelkezések azonban az ingatlan-tulajdonosok egymás közötti viszonyainak egyes konkrét élethelyzeteit szabályozó, és ennek révén az állampolgárok mindennapjait alapvetően érintő előírások, amelyek néhány konkrét élethelyzetben nyújtanak eligazítást a követendő magatartás vonatkozásában, ezért – a jogtudomány és a nemzetközi jog-összehasonlítás eredményeinek felhasználásával felülvizsgálva őket – megtartásuk indokolt a jogrendszerben. Figyelemmel arra, hogy az alkotmányosan védett tulajdonhoz való jog korlátozását tartalmazzák, a kérdéseket jogforrási szempontból csak a törvényi szinten lehet szabályozni.

#### *Az 1. §-hoz*

A törvény tárgyi hatályát, valamint a Polgári Törvénykönyvvvel, mint általános háttér-jogszabállyal való kapcsolatát határozza meg.

Mivel a szomszédjogok körében elképzelhető, hogy a jogalkotó által tipizáltan előírt magatartások törvényben előírt módon való tanúsítása a felek egyéni helyzetére és szempontjaira, illetve a helyi viszonyokra figyelemmel méltánytalan eredményre vezethet, mindenképp szükséges arra lehetőséget biztosítani, hogy a törvényi előírásokhoz képest az adott viszonyokat a felek megállapodása, illetve alacsonyabb jogforrási szinten álló norma – különösen önkormányzati rendelet – eltérően szabályozhassa.

#### *A 2. §-hoz*

A 2. § a törvény alkalmazásához szükséges legfontosabb polgári jogi fogalmakat definiálja. A szomszédjogok és a használati jogok alanyaként – a magyar polgári jogi hagyományokhoz híven, valamint a nemzetközi példák közül figyelembe vett osztrák és német polgári törvénykönyvek fogalom-használatához hasonlóan – egységesen a tulajdonost jelöli meg.

A gyakorlati alkalmazás szempontjából különös jelentőséggel bír, hogy fogalom-magyarázatot ad a helyben szokásos tevékenységre, a szomszédos ingatlanra, valamint zavarásra. Mivel a szomszédjogok az egymással összefüggésben levő ingatlanok használatával kapcsolatos érdekütközések feloldására szolgáló szabályokat foglalja magában, ezért az egyértelmű szabályozás igénye miatt az általános magatartásminták rögzítéséhez egy széles értelmezési lehetőséget biztosító fogalomra van szüksége a joggyakorlatnak. A zavarás-fogalomba ugyanakkor csak az ingatlanon végzett olyan tevékenység tartozik, amely annak

folyamata alatt fejt ki a szomszédos ingatlanokon érzékelhető zavaró hatását, tehát a törvényhozó nem tekinti zavarásnak a tevékenység eredményként létrejött dolgok – különös tekintettel épületek, építmények – léte által keltett azon áthatást vagy más következményt, ami a szomszédos ingatlanok használatát terheesebbé vagy kényelmetlenebbé teszi. Ez utóbbi esetben a szomszédoknak a Ptk. vagy más jogszabály által biztosított egyéb dologi jogi vagy kötelmi jogi igényekkel kell a tulajdonossal szemben fellépniük.

### *A 3. §-hoz*

A szükségtelen zavarás tilalma a Polgári Törvénykönyvben az ingatlan használatának általános korlátjaként jelenik meg, általános, elvi jellegű tiltó szabályként (generálklauszula). Az általános elvi szabály alkalmazása azonban a mindennapi joggyakorlatban számtalan problémát vet fel. A joggyakorlat segítésére több nyugati ország már rég beépített polgári törvénykönyvébe támpontot jelentő, részletező, kiegészítő szabályt, a szükségtelen zavarás tulajdonost terhelő tilalmával szemben a szomszédos ingatlan tulajdonosának tűrési kötelezettségét, és annak határait megállapítandó. A nemzetközi összehasonlítás alapján látható, hogy a bírói gyakorlat számára könnyebb a helyben szokásos tevékenység fogalmi elemeinek és tartalmának kidolgozása, mint annak meghatározása, hogy mi tekinthető szükségtelen zavarásnak. Speciális kiegészítő szabályt jelent annak tilalma, hogy zavarásnak közvetlenül nem lehet a szomszédos ingatlant kitenni.

A törvény a bírói gyakorlat alapján, ugyanakkor az ítélkezés egységesítése érdekében szabályozza a szomszédjogi jogsértések esetén érvényesíthető igényeket, és kizárja annak lehetőségét, hogy a jogszabályoknak megfelelően, hatósági engedély alapján folytatott zavaró tevékenységet végzőt a tevékenység abbahagyására kötelezhesse a bíróság. A szomszédot ilyen esetben csak a zavarás által okozott kár megtérítése iránti igény illeti meg. A gyakorlatban lehetséges ugyanis, hogy bár az ingatlanon más jogág szabályai alapján jogszerűen végeznek zavarással járó tevékenységet, azonban a szomszédok személyükben vagy vagyonukban – más jogág rendszerének szabályai szerint megfelelően nem érvényesíthető vagy kiküszöbölhető, vagy egyébként a döntések meghozatala során figyelembe nem vett – kárt szenvednek, amelyet a magánjog szempontjai alapján a tevékenységet végzőnek meg kell téríteni. Gazdasági szempontból is kívánatos, hogy egyértelmű törvényi előírás biztosítsa azt, hogy a vonatkozó jogszabályok és hatósági engedély kereteit megtartó, vagyis közigazgatási jogilag jogszerűen tevékenységet végzőnek a polgári jog alapján ne kelljen a tevékenységétől való teljes eltiltással számolnia. Ez az előírás nem jelenti azt, hogy a szomszédoknak ne lenne lehetőségük akár a hatósági döntéssel szemben, akár az annak alapjául szolgáló jogszabállyal szemben a hatályos törvényességi felügyeleti rendszer keretein belül fellépni.

### *A 3. §-hoz*

A szomszédjog egyik tipikus élethelyzete, ha az ingatlan-tulajdonos tilosban talál állatot. Az 1959-es Ptk. csak visszatartási jogot szabályozott, ugyanakkor a bírói gyakorlat által meg nem válaszolható kérdéseket hagyott nyitva. Az új norma egyrészt a jogalap nélküli birtokláshoz, másrészt a találáshoz képest kiegészítő rendelkezésként szabályoz – az alapján különböztetve, hogy a tilosban talált állat tulajdonosa a befogó által ismert, vagy nem. A tilosban talált állat szabályaival való szoros tartalmi kapcsolat miatt itt kerül megtartásra az 1960-as Ptk.-nek a méhraj befogásával kapcsolatos kérdésekre vonatkozó előírása.

*Az 5. §-hoz*

A növények termésével kapcsolatos kérdések egységesen szabályozandóak aszerint, hogy az egyik ingatlanon álló növényről valamely szomszédos telekre hullik a termés, vagy a növény ingatlanok határán áll. Az 1959-es Ptk. szabályaihoz képest változás, hogy általános tárgyként az általánosabb növény, valamint termés fogalmat alkalmazza. Új előírás a közterületre hulló termények elsajátítására vonatkozó lehetőség törvényi szintű rögzítése.

*A 6. §-hoz*

Az ingatlanokat elválasztó, azok határán álló dolgok – kerítés, mezsgye, növény – használatára és fenntartására (a költségek viselésére) vonatkozó szabályokat egységesen jeleníti meg, meghatározva a határvonalon álló zavaró növény eltávolításával kapcsolatos igényeket.

*A 7. §-hoz*

A szomszédjog egyik tipikus élethelyzetét a szomszédos ingatlanról átlógó, illetve áthatoló növényrészek jelentetik. Az új szabályozás a magyar jogban jelentős hagyományra visszatekintő szabályozást az ilyen zavaró növényrészek vonatkozásában akként tartja meg, hogy a korábbi szabályozási tartalomban megjelenő határozott levágási tilalmat megfordítja, és rögzíti, hogy a levágásra csak a törvényi feltételek fennállta esetén van lehetőség.

*A 8. §-hoz*

Alkalmazási szabályt szükséges adni arra, hogy a szomszédjog szabályai a közös tulajdonban álló ingatlan természetben megosztva használók között is alkalmazni kell, valamint egyértelművé kell tenni, hogy a szomszédjog alá nem csak a tényleges, ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos tartozik, hanem bizonyos jogok és kötelezettségek szélesebb alanyi kört is megilletnek, illetve terhelnek.

*A 9. §-hoz*

Az ingatlan-használat egyes korlátozott dologi jogok révén is megvalósulhat. Szükséges tehát olyan helyzeteket is anyagi jogilag rendezni, amikor az érintett ingatlanok vonatkozásában a tényhelyzet változik, ugyanakkor a joghelyzet bizonytalan, vagy még nem rendezett. Az egyik ilyen rendezendő élethelyzet az érintett ingatlanok egyesülése (egyesítése), úgy ingatlan-nyilvántartásban történő jogi egyesítés, mint pusztán ténylegesen együttes használat révén.

*A 10. §-hoz*

A 8. §-hoz hasonlóan állapítja meg a használati jogok (korlátozott dologi jogok) vonatkozásában a telkek megosztásának joghatásaira vonatkozó főszabályt, valamint az érintettek egyes igényeit.



*A 11. §-hoz*

A 9. § főszabályához képest állapítja meg a telki szolgalmak vonatkozásában az uralkodó telek megosztásának speciális szabályait.

*A 12. §-hoz*

Mivel a telki szolgalom a tulajdonjogon kívül az egyetlen dologi jog, ami elbirtokolható – vagyis eredeti szerzésmóddal megszerezhető –, így szükséges az uralkodó telek ingatlan-nyilvántartáson kívül szerző tulajdonosát megillető egyes igényeket törvényben meghatározni.

*A 13. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezés.