

2013. évi CLXXIV. törvény

a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól¹

1. Általános rendelkezések

1. § (1) Az ingatlanok használatának e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az ingatlanok használatát törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály (a továbbiakban együtt: jogszabály), illetve a felek megállapodása e törvény szabályaitól eltérően rendezheti.

2. Szomszédjogok

2. § (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 az által okozott kárt az állat tulajdonosa meg nem téríti.

(2) Ha a tilosban talált állat tulajdonosa nem ismert, a Polgári Törvénykönyv találásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

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

3. § (1) Az ingatlan tulajdonosa felszedheti az ingatlanára a szomszédos ingatlanról áthullott terményt, ha a növény tulajdonosa a termény beszedését elmulasztotta.

(2) A közterületre hulló terményt bárki felszedheti, ha a növény tulajdonosa a termény beszedését elmulasztotta.

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

4. § (1) A szomszédos ingatlanok elválasztására szolgáló kerítés, mezsgye vagy növény használatára az ingatlanok tulajdonosai közösen jogosultak.

(2) A szomszédos ingatlanok elválasztására szolgáló kerítés, mezsgye vagy növény fenntartásával járó költségek olyan arányban terhelik az ingatlanok tulajdonosait, 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.

(3) 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.

5. § 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.

6. § (1) A 2–5. §-okat alkalmazni kell a közös tulajdonban álló ingatlant természetben megosztva használó tulajdonostársak egymás közötti viszonyában is.

(2) A 2. § (1) és (2) bekezdés, a 3. § (1) bekezdés és a 4. § (1) bekezdés alkalmazásában az ingatlan tulajdonosával egy tekintet alá esik az ingatlan egészét vagy valamely meghatározott részét jogszerűen használó személy.

3. A használati jogok ingatlan-nyilvántartással összefüggő különös szabályai

7. § (1) A Polgári Törvénykönyv szerinti földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használat jogát, telki szolgalmat és közérdekű használati jogot (a továbbiakban együtt: használati jog) – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – nem érinti, ha a használati joggal terhelt ingatlant más ingatlannal összevonják.

(2) A telki szolgalmat megszünik, ha akár annak az ingatlannak a tulajdonosa, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog gyakorlása megilleti (a továbbiakban: uralkodó telek), akár annak az ingatlannak a tulajdonosa, amelyet a telki szolgalmi jog terhel (a továbbiakban: szolgáló telek) megszerzi a másik ingatlan tulajdonjogát, és az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban összevonják.

(3) Ha az uralkodó telek és a szolgáló telek azonos személy tulajdonában áll, de az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban nem vonják össze, a telki szolgalmat csak akkor gyakorolható, ha a két ingatlant különböző személyek használják.

8. § (1) A használati joggal terhelt ingatlan megosztása esetén – a 9. §-ban meghatározott kivétellel – a használati jog valamennyi új ingatlant terheli.

(2) 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.

9. § (1) Az uralkodó telek megosztása esetén a telki szolgalmat az uralkodó telekből kialakított valamennyi új ingatlan birtokosa gyakorolhatja, feltéve, hogy a szolgalmi jog gyakorlása a jog kötelezettje számára nem válik terhesebbé.

(2) Ha az uralkodó telek megosztását követően a telki szolgalmat csak meghatározott új ingatlan vagy ingatlanok előnyére szolgál, a szolgáló telek tulajdonosa kérheti a többi új ingatlan vonatkozásában a jog megszüntetését.

10. § Ha az uralkodó telek tulajdonosa a telki szolgalmat ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a bíróság állapítsa meg a telki szolgalmat fennállását, tartalmát és gyakorlásának körülményeit, továbbá kérheti, hogy a telki szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be.

4. Hatálybalépés

11. § E törvény 2014. március 15-én lép hatályba.

¹ A törvényt az Országgyűlés a 2013. október 28-i ülésnapján fogadta el. A kihirdetés napja: 2013. november 8.