

Dr. Kriszt Zita

A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló beadványok tipikus hibái

A vezetékjog, mint a közérdekű használati jogok egyik formája, ingatlan-nyilvántartási aspektusból különös figyelmet érdemel. A vezetékjogok bejegyzésére irányuló beadványok a gyakorlati tapasztalatok alapján több, általános gyakorisággal előforduló hiányossággal rendelkeznek. Jelen munka célja, hogy rávilágítson ezekre a gyakori hibákra, amelyek a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének akadályai lehetnek, illetve összefoglalja a bejegyzéshez szükséges feltételeket. A használat jogával kapcsolatos általános rendelkezéseket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.), a vezetékjog speciális jellegénél fogva azonban a rá irányadó részletes szabályokat a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (Vet.), illetve a villamosenergia-ipari építésiügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) tartalmazza.

A közérdekű használati jogok, mint a tulajdonjog korlátai

A közérdekű használati jogok speciális helyet foglalnak el a jogi szabályozásban. Felmerül az örök kérdés: a közérdek érvényesítése a magánérdekkel szemben. A Ptk. egyik alappillére a magántulajdon védelme, ugyanakkor közérdekből a tulajdonjog, illetve a tulajdonosi jogok valamelyike (birtoklás joga, használat joga, hasznok szedésének joga és a rendelkezés joga) korlátozható. E korlátozás általában olyan mértékű lehet, amely nem akadályozza meg teljes mértékben a tulajdonosi jogok gyakorlását. Meg kell különböztetnünk a közérdekű használati jogok idegen ingatlanon való létesítésétől a kisajátítás esetét, amikor a közérdek érvényesítése az ingatlan tulajdonjogát is érinti.

A közérdekű használati jog jogosultja tehát a más tulajdonában lévő ingatlant bizonyos mértékben és terjedelemben használhatja, azaz a tulajdonosi jogok közül a használat jogát korlátozza. A vezetékjog, illetve a közérdekű használati jogok korlátozzák egyrészt a használat jogát, valamint a rendelkezés jogát is érinti a tekintetben, hogy a tulajdonos hozzájárulása nélkül hatósági határozat vagy jogszabály alapján is bejegyzésre kerülhetnek az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyanakkor a vezetékjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése nem akadályozza más jog vagy tény későbbi be-, vagy feljegyzésének.

A vezetékjog tehát szűkebb értelemben a közérdekű használati jogok egyik fajtája, tágabb értelemben pedig a telki szolgalmi jogok körébe tartozik. Telki szolgalmi jog alapján va-

lamely ingatlan mindenkor tulajdonosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa a jogsultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.¹ *A Ptk. 171. § (1) és (2) bekezdései szerint* ingatlanra közérdekből a külön jogszabályban feljogosított szervek javára - államigazgatási szerv határozatával - szolgálmat vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért kártalanítás jár. A használati jog alapításának eseteit, továbbá a kártalanítás szabályait külön jogszabály állapítja meg.

A kártalanítás mértékét jogszabály vagy a felek megállapodása határozza meg, ez általában igazodik a tulajdonos jogai korlátozásának mértékéhez. A kártalanítás szükségessége alapvetően a magántulajdon védelméhez kötődik, hiszen a tulajdonjog közérdekből történő korlátozását a jogszabályok lehetővé teszik a „közös fejlődés” megvalósításaként, azonban ez nem jelentheti a tulajdonjog önkényes és öncélú korlátozását. A kártalanítás tulajdonképpen az idegen ingatlan használatért fizetett, jogszabály által megállapított ellenérték.

A Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése szerint a Vet. 121. §-ában meghatározott jogok gyakorlása során az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárral összefüggésben fizetendő kártalanítás összegében a hálózati engedélyes és az ingatlan tulajdonosa közvetlenül állapodik meg. Megállapodás hiányában a hálózati engedélyes a jogerős engedélyben foglalt jogainak gyakorlását csak akkor kezdheti meg, ha a saját költségére készítendő szakvéleményben foglalt kártalanítás összegét az ingatlan

tulajdonosnak átadta, illetőleg részére teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot vagy egyéb fizetési biztosítékot ad, és arról az ingatlan tulajdonosát hitelt érdemlően értesíti.

A használati, szolgálmi jog alapján közérdekből tevékenységet folytató szerv tehát (pl. áramszolgáltató) a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja. Jogszabály határozza meg azokat a szerveket, amelyek javára használati jog (szolgálom) létrehozható.² Ez utóbbiak egyike a Vet., amely a vezetékjogra irányadó szabályokat foglalja magában.

A vezetékjog létesítése

A Vet. 121. § (1) bekezdése szerint a hálózati engedélyes közcélú hálózat idegen ingatlanon történő építése céljából előmunkálati jogot, vezetékjogot és használati jogot kérhet.

A Vet. 121. §-ban foglalt jogok engedélyezése tárgyában az *eljáró hatóság* a Korm. rendelet 3. § szerint: „a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatósági jogkört *első fokon a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságai* (a továbbiakban: Hatóság), *másodfokon a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal központi szerve* gyakorolja.” A hálózati engedélyes a fentiekből következően pedig a villamos energiát szolgáltató.

A Vet. 121. §-ban meghatározott jogok közül az ingatlan-nyilvántartást a vezetékjog, illetve a használati jog érinti. Mindkettő létrejöhet a hálózati engedélyes és az adott ingatlan tulajdonosa(i) által kötött megállapodással, valamint hatósági határozat alapján.

¹ Ptk. 166. § (1) bekezdése

² Ptk. 171. §-hoz fűződő Kommentár

Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést megelőzi a Vet. hatálya alá tartozó villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárás, melynek részletes szabályait a Korm. rendelet tartalmazza.

Fentiekből következően tehát a vezetékjog kizárólag a villamosenergia-hálózat kiépítése, fejlesztése érdekében, idegen ingatlanon létesített közérdekű használati jog. Vezetékjogot idegen ingatlanon akkor lehet létesíteni, illetve a Hatóság akkor engedélyezheti, ha az a közcélú hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza.³

A hálózati engedélyes a vezetékjog alapján az idegen ingatlanon föld alatti és feletti vezeték, valamint távközlési összeköttetést helyezhet el, tartószerkezetet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsolóberendezést építhet, nem tartószerkezetten elhelyezett, külön jogszabályban meghatározott átalakító- és kapcsolóberendezést építhet, valamint a közcélú hálózat mentén lévő, a biztonságát övezetet sértő növényzetet eltávolíthatja.⁴

A használati jog vonatkozásában a Vet. 127. § (1) bekezdése szerint a hálózati engedélyes idegen ingatlanon közcélú hálózathoz tartozó, nem tartószerkezetten elhelyezett, külön jogszabályban meghatározott átalakító- és kapcsolóberendezés építésére a használati jog birtokában kérheti a Hatóságtól az építési engedély megadását.

A használati jog az idegen ingatlan tulajdonosával kötött megállapodás alapján keletkezik.⁵ Abban az esetben, ha megállapodás hiányában használati jogot alapítani nem lehet, a hálózati engedélyes az ingatlan használatára vonatkozó használati jog meg-

állapítását a Hatóságtól kérheti. A Hatóság használati jogot engedélyezhet, ha az a közcélú hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza.⁶

A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, illetve a beadványok gyakran előforduló hiányosságai

A vezetékjog bejegyzése szempontjából különbséget kell tennünk a tekintetben, hogy azt az ingatlan tulajdonosa, illetve a hálózati engedélyes (felek) megállapodása alapján, vagy hatósági határozat alapján kérik az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

1. A vezetékjog, illetve használati jog bejegyzése a felek megállapodása alapján

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 6. § (1) bekezdése szerint a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

Az Inytv. 26. § (1) bekezdése szerint az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a miniszter e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Amennyiben a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése a felek megállapodásán alapul, a felek megállapodásában kell meghatározni a jog bejegyzésének feltételeit, illetve a jog használatának feltételeit.

³ Vet. 123. §

⁴ Vet. 124. §

⁵ Vet. 127. § (2) bekezdés

⁶ Vet. 127. § (3) bekezdés

podásán alapul, az erre irányuló eljárás kérelemre indul.

Az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vbr.) 60. § (1) bekezdése szerint a kérelmet a körzeti földhivatalnál e célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani. A kérelem benyújtására az jogosult, akinek az a bejegyzett jogát érinti, illetve aki a bejegyzés által jogosulttá válik.

Az Inyvt. 26. § (7) bekezdése szerint a bejegyzést – ha jogszabály rendelkezéséből vagy a felek megállapodásából más nem következik – annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik. Kérheti a bejegyzést az is, akinek ez bejegyzett jogát érinti.

Kérheti tehát a vezetékjog bejegyzését az ingatlan tulajdonosa is, a gyakorlat szerint azonban a vezetékjog bejegyzésére irányuló kérelmet a hálózati engedélyes (jogosult) nyújtja be.

Az Inyvt. 26. § (3) bekezdése szerint a kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), személyi azonosítóját (statisztikai azonosítóját), az érintett ingatlanak, valamint annak a jognak vagy ténynek a megjelölését, amelynek bejegyzését, illetve feljegyzését kérik. Ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a kérelemnek tartalmaznia kell a képviselő nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét) is.

Gyakorlatban előfordul, hogy a jogosultat a földmérési munkát végző cég képviseli. A beadványok gyakori hibája, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására, illetve lefolytatására irányuló meghatalmazás a kérelemhez nem kerül benyújtásra. Ez azonban hiánypótlás keretében pótolható.

Az Inyvt. 26. § (6) bekezdése szerint a kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban kell csatolni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát, amelyeknek tartalmazniuk kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okira vezettet záradékot, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

A Vet. 125. § (1) bekezdésének első fordulata szerint amennyiben a vezetékjog nem az egész földrészletet érinti, akkor a határozathoz mellékelni kell az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot is.⁷

A Vet. 128. § (1) bekezdése szerint a megállapodáson alapuló használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a megállapodás alapján a hálózati engedélyes köteles kérni. Amennyiben a használati jog nem az egész földrészletet érinti, akkor a kérelemhez, illetőleg a jogerős hatósági határozathoz mellékelni kell az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot is.

Ebből következően a kérelemmel együtt, két eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani a felek megállapodását, illetve a változási vázrajzot is, ha a vezetékjog nem az egész földrészletet érinti. A változási vázrajz további követelménye, hogy az Inyvt. 28. § (1) bekezdése alapján a vázrajzot mindazoknak alá kell írniük, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják. Azaz a változási vázrajzot alá kell írnia a jogosultnak, illetve az ingatlan tulajdonosainak is. Gyakori hiba az is, hogy a változási vázrajzot a tulajdono-

⁷ Vö. Inyvt. 28. § (1) bekezdés, Inyvt. 37. § (2) bekezdés, Vhr. 65. § (1) és (2) bekezdés

sok nem, vagy nem minden tulajdonos írja alá. Ennek következményeként a kérelmet az ingatlanügyi hatóság elutasítja.⁸ Elutasítja a kérelmet az ingatlanügyi hatóság akkor is, ha a vázrajz nem kerül benyújtásra.⁹

Az vezetékjog bejegyzésére irányuló eljárás díjköteles, az eljárás díja változással érintett ingatlanonként 2010. január elsejétől 6.600,- forint.¹⁰

A fentiekén túl a felek megállapodásának, mint bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak meg kell felelnie az Inyvtv. 32. §-ban írt alaki kellékeknek is. Azaz az okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell: az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját, a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot, a jog vagy tény pontos megjelölését, a jogváltozás jogcímét, az érdekelt megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát, a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.¹¹

A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá, ha a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy két, az okiraton névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem

által írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el, vagy az okiratot a közjegyző készítette, vagy az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha az okiratot a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre ügyleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan aláírták, a több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el, a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza.¹²

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok vonatkozásában előforduló hiba, ha az okirat nem tartalmazza a felek megállapodását a vezetékjog alapítása tekintetében, a tulajdonos hozzájárulását ahhoz, hogy a vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön (bejegyzési engedély), valamint az okiratot nem nyilvánvalóan azonosíthatóan írják alá – nincs megjelölve vagy nem megfelelő a felek ügyletkötői minősége, illetve aláírásuk alatt a nevük nincs olvashatóan feltüntetve. Előbbiek bármelyikének hiánya esetében a kérelmet az ingatlanügyi hatóság elutasítja.¹³

A Vbr. 69. § szerint a tv. 32. §-a (2) bekezdésének e) és g) pontja, valamint a 32. §

⁸ Inyvtv. 39. § (3) bekezdés h) pontja

⁹ Inyvtv. 39. § (3) bekezdés h) pontja

¹⁰ 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdés

¹¹ Inyvtv. 32. § (1) bekezdés

¹² Inyvtv. 32. § (2) bekezdés

¹³ Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a) és f) pontja

(5) bekezdésének alkalmazásában az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha az aláírók aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, hasznélvező stb.).

További hibaként jelenik meg az is, ha valamely tulajdonos meghatalmaz egy harmadik személyt, hogy nevében és helyette az okiratot aláírja, azonban a meghatalmazás nem vagy nem megfelelő formában kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz.

Az Inyvt. 33. § (2) bekezdése szerint, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjeggyel, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakoszerűségeket kell kiállítani. Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette.

Mivel a vezetékjog jogosultja jogi személy az Inyvt. 37. § (3) bekezdése alapján a kérelemhez csatolni kell a jogosult cégkivonatát vagy cégmásolatát, illetve a képviseletében eljárók képviseleti jogosultságát igazoló aláírási címpéldányokat. Ha ezek valamelyikét az ingatlanügyi hatósághoz már korábbi ügyben benyújtották, az újabb kérelemben elegendő – az iktatószámra való hivatkozással – a korábbi benyújtásra és arra utalni, hogy az ingatlanügyi hatóságnál lévő igazolások a bejegyzés, feljegyzés, illetve az adatváltozás átvezetése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vo-

natkozásában változást nem tartalmaznak. Ez a rendelkezés vonatkozik a jogosult képviseletében eljáró jogi személyre is.

2. A vezetékjog, illetve használati jog bejegyzése a Hatóság megkeresése és határozata alapján

Ha a vezetékjog bejegyzésére hatósági megkeresés, illetve hatósági határozat alapján kerül sor a beadványra ugyanazok a szabályok irányadóak, mint a felek megállapodása esetén – az alábbiakban tárgyalt eltérésekkel. A Hatóság a jogerős határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.¹⁴ Határozaton alapuló használati jog esetén a Hatóság a jogerős határozattal keresheti meg az ingatlanügyi hatóságot a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.¹⁵

A Vbr. 60. § (2) bekezdése szerint a megkeresésnek tartalmaznia kell a megkereső szerv nevét, az érintett ingatlan helyrajzi számának és annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzését, feljegyzését, illetőleg átvezetését kéri.

Az Inyvt. 34. § (1) bekezdése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bíró-sági) határozat tartalmára e törvény 32. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatnak és a bejegyzésre irányuló megkeresésnek – az érdekelt lakcímén túl – vagy az érdekelt természetes személyazonosító adatait vagy az érdekelt családi nevét, utónevét és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, továbbá a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

¹⁴ Vet. 125. § (1) bekezdés

¹⁵ Vet. 128. § (1) bekezdés

A fentiek alapján tehát ha a vezetékjog bejegyzése alapjául a Hatóság határozata szolgál, a határozatnak is meg kell felelnie az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében előírt alaki kellékeknek, azzal az eltéréssel, hogy a Hatóság rendelkezése pótolja a felek megállapodását. Ezentúl a Hatóság határozatának tartalmaznia kell: az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját, a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot, a jog vagy tény pontos megjelölését, a jogváltozás jogcímét, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát, a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.¹⁶

További feltétele a vezetékjog hatósági határozat alapján való bejegyzésének, hogy a hatóság határozata jogerős legyen.

Az Inyvtv. 8. § bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére – ha törvény másként nem rendelkezik – csak az e törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor.

Az Inyvtv. 26. § (8) bekezdése szerint az eljáró hatóság (bíróság, közjegyző, bírósági végrehajtó stb.) bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre vonatkozó határozata alapján – annak jogerőre emelkedése után – megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés iránt. A vagyonszerzést létrehozó, megállapító hatósági határozatot két példányban kell az ingatlanügyi hatóság részére megküldeni.

A vezetékjog hatósági határozat alapján történő bejegyzése esetén a gyakorlatban előforduló eset, hogy az adott ingatlan tulajdonosa a földhivatal vezetékjogot bejegyző határozata ellen jogorvoslati kérelmet nyújt be. A földhivatal hatásköre azonban a vezetékjogi engedélyes engedélyére nem terjed ki, tehát ha a Hatóság határozata, illetve beadványa az Inyvtv. előírásainak megfelel, a vezetékjogot az ingatlanügyi hatóság bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A vezetékjog bejegyzéséről elrendelő hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelmeket az engedélyező hatóság irányában kell előterjeszteni, mely határozat az adott ingatlan(ok) tulajdonosa(i) részére is kézbesítésre kerülnek.

Vezetékjog utólagos bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba

A vezetékjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő kérdés, hogy ha a vezetékjog bejegyzésére vonatkozó kérelem, illetve megkeresés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását megelőzően több évvel, vagy évtizeddel került sor a vezetékjog létesítésére, azt utólag milyen módon lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A Vet. 172. § (1) bekezdése szerint a hálózati engedélyes a kérelem benyújtását megelőzően *tíz évvel korábban* idegen ingatlanon megépült és üzembe helyezett közcélú átviteli és elosztó vezeték, tartószerkezet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsolóberendezés tekintetében, amennyiben azok elhelyezésére vonatkozó *vezetékjog alapítása nem történt meg*, vagy a *vezetékjogi engedély nem lelhető fel*, illetve *a vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre*, a Hatóságtól a *Vet. hatálybalépésétől számított öt éven belül kérheti a vezetékjog megállapítását, vagy a vezetékjog bejegyzésére alkalmas*

¹⁶ Inyvtv. 32. § (1) bekezdés

határozat kiadását. A vezetékjog fennállását és keletkezésének időpontját a határozatban kell megállapítani. A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a 116. § szerinti Hatóság jogerős határozata alapján kerülhet sor.

A Hatóság a jogerős határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Amennyiben a vezetékjog nem az egész földrészletet érinti, akkor a határozathoz mellékelni kell az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot is.¹⁷

A Vet. 173. § (1) bekezdése szerint a hálózati engedélyes a kérelem benyújtását megelőzően tíz éven belül idegen ingatlanon megépült és üzembe helyezett, vezetékjoggal rendelkező közcélú átviteli és elosztó vezeték, tartószerkezet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsolóberendezés tekintetében, amennyiben a vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, a 116. § szerinti Hatósághoz a Vet. hatálybalépésétől számított öt éven belül egyszerűsített üzemeltetési engedély iránti kérelmet nyújthat be. A vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a 116. § szerinti Hatóság jogerős egyszerűsített engedélye alapján kerülhet sor.

A jogerős egyszerűsített üzemeltetési engedéllyel a Hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Amennyiben a vezetékjog nem az egész földrészletet érinti, akkor a határozathoz mellékelni kell az

ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot is.¹⁸

A Vet. 179. § (1) bekezdése szerint e törvény 2007. október 15. napján lépett hatályba. Tehát az ettől számított öt éven belül – azaz 2012. október 15. – lehet az ingatlanügyi hatósághoz a tíz éven belül, illetve a tíz évvel korábban idegen ingatlanon megépült és üzembe helyezett, vezetékjoggal rendelkező közcélú átviteli és elosztó vezeték, tartószerkezet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsolóberendezés tekintetében vezetékjog bejegyzésére irányuló kérelmet, illetve megkeresést előterjeszteni. Ezen túlmenően a beadványok alakiságára a már korábban leírtak az irányadók.

A vezetékjog megszűnése

A vezetékjog – kivéve ha az engedélyt a Hatóság meghosszabbítja¹⁹ – megszűnik, ha a hálózati engedélyes az e törvényben meghatározott létesítményeket a vezetékjogi engedélyt megállapító határozat jogerőre emelkedésétől számított két éven belül nem építi meg, vagy az említett létesítményeket véglegesen eltávolítja.²⁰ A vezetékjog megszűnését az engedélyes az azt követő 30 napon belül köteles bejelenteni a Hatóságnak, ennek hiányában azt a tulajdonos kérelmére, vagy egyéb módon történő tudomásszerzése estén hivatalból a Hatóság határozatban állapítja meg.²¹

A használati jog – kivéve ha az engedélyt a Hatóság meghosszabbítja²² – megszűnik, ha a hálózati engedélyes a használati joggal terhelt ingatlanon az átalakító- és kapcsolóberendezést a jog keletkezésétől

¹⁷ Vet. 172. § (2) bekezdés

¹⁸ Vet. 173. § (2) bekezdés

¹⁹ Vet. 126. § (2) bekezdés

²⁰ Vet. 126. § (1) bekezdés

²¹ Vet. 126. § (1) bekezdés

²² Vet. 129. § (2) bekezdés

számított két éven belül nem építi meg, vagy azt véglegesen eltávolítja. Megszűnik a használati jog a felek megállapodásával is. A megállapodáson alapuló használati jog kivételével a használati jog megszűnését az engedélyes az azt követő 30 napon belül a Hatóságnak köteles bejelenteni, ennek hiányában azt a tulajdonos kérelmére, vagy egyéb módon történő tudomásszerzése esetén hivatalból a Hatóság határozatban állapítja meg.²³

A vezetékjog megszűnése esetén a Hatóság a vezetékjog megszűnését megállapító jogerős határozattal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt.²⁴ A megállapodáson alapuló használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését az engedélyes

a megállapodás benyújtásával egyidejűleg köteles kérni. A határozaton alapuló használati jog esetén a Hatóság a használati jog megszűnését megállapító jogerős határozattal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot a használati jog törlése iránt.²⁵

A vezetékjog, illetve használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányuló beadványra az Inyvt. bejegyzésre vonatkozó előírásai az irányadók. Mind a felek megállapodásának, mind a Hatóság határozatának tartalmaznia kell az Inyvt. 32. § (2) bekezdésében előírt alaki kellékeket. A megállapodásból, illetve a határozatból ki kell tűnnie, hogy a vezetékjog, valamint a használati jog megszűnt és a jogosult hozzájárul annak törléséhez, illetve a Hatóság elrendeli azok ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

Összegzés

A fentiekben a Vet. szabályai alapján került górcső alá a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárás. A Vet. előírásain túl más jogszabályok is tartalmaznak rendelkezéseket a közérdekű használati jogok vonatkozásában. E jogszabályok által meghatározott részletszabályok további kérdéseket vetnek fel az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából, amelyek megválaszolására egy újabb írás keretein belül kerül sor.

* * *

²³ Vet. 129. § (1) bekezdés

²⁴ Vet. 126. § (3) bekezdés

²⁵ Vet. 129. § (3) bekezdés

