



TÁJÉKOZTATÁS

Az árverésen megszerzett ingatlanokon fennálló tartozások kezelésének BORSODVÍZ Zrt. által alkalmazott jogszabályi háttere

Az elmúlt időben egyre többször került napirendre az árverésen vásárolt ingatlanokkal összefüggő víziközmű-szolgáltatások igénybevételeből keletkezett tartozások megfizetésének a kérdése, ezért a BORSODVÍZ Zrt. álláspontjáról az alábbi általános tájékoztatást teszi közzé.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:41. § (1) bekezdés rendelkezése szerint, aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ezzel összhangban a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 137. § (1) bekezdése meghatározza azokat a dologi jogi terheket, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát terhelhetik. Ilyennek minősül a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog és a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A Vht. 137. § (1) bekezdése tehát azokat a dologi jogi terheket szabályozza, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát terhelhetik. Abból a tényből, hogy az árverési vevő tulajdonjogát csak ezen dologi jogok terhelhetik, **nem következik, hogy nem lehetnek olyan egyéb, kötetmi alapú jogosultságok is, amelyek az ingatlan új tulajdonosára kihatnak.** A Legfelsőbb Bíróság, illetve a Kúria által következetesen alkalmazott joggyakorlat alapján: *„Az árverési vevő tulajdonjogát terhelő dologi jogokon kívül lehetnek olyan kötetmi alapú jogosultságok is, amelyek az ingatlan új tulajdonosaira kihatnak.” (BH 2003.5.191.).* Mindezekből pedig az következik, hogy az **árverési vevő által megszerzett tulajdonjog tehermentessége csupán a dologi jogokra vonatkozik**, azaz kizárólag dologi jogi terhektől mentesen lehet árverés útján a tulajdonjogot megszerezni.

A víziközmű használati lehetősége nem dologi jogi kategória, hanem külön szerződésen alapul, ezért ennek korlátozásmentességét a Ptk. sem garantálja.

Amennyiben a szolgáltató felhasználási helyen tartozást tart nyilván, amely kötelmi jogi alapú igény kötelezettje a felhasználási hely régi tulajdonosa / a korábbi felhasználó. A BORSODVÍZ Zrt. igénye kötelmi jellegű, a régi tulajdonossal szemben fennálló, közüzemi díjtartozásból eredő követelés.

A BORSODVÍZ Zrt. a közszolgáltatási szerződés megkötését a felhasználási helyen fennálló tartozás kiegyenlítéséhez köti a következők alapján:

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 51. § (5) bekezdése alapján: ***„Ha a víziközmű-szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználási hely tekintetében az 58. § (1) bekezdés szerint járhat el.”***

A Vksztv. 58. § (1) bekezdése alapján a víziközmű szolgáltatók az alábbi intézkedéseket foganatosíthatják: *„A víziközmű-szolgáltató a létfenntartási, a közegészségügyi és a katasztrófa-elhárítási vízigények teljesítése mellett a víziközmű-szolgáltatás korlátozása, illetve felfüggesztése körében az alábbi intézkedések megtételére jogosult:*

a) a közüzemi ivóvíz-szolgáltatást külön berendezés beépítésével időben és mennyiségben korlátozhatja,

b) az átfolyó ivóvíz mennyiségét csökkentő szűkítőt helyezhet el,

c) lakossági felhasználó esetében a közüzemi ivóvíz-szolgáltatást felfüggesztheti, ha a létfenntartási és közegészségügyi vízigények teljesítéséhez szükséges ivóvízellátást más, elérhető módon biztosítja,

d) előrefizetős mérőt helyezhet el, ha ebben és a fennálló tartozások megfizetésében a felhasználóval megállapodott, vagy

e) nem lakossági felhasználó esetében a közüzemi ivóvíz-szolgáltatást felfüggesztheti, illetve 45 napon túli díjtartozás esetében 30 napos határidővel a közszolgáltatási szerződést felmondhatja.”

Mindezek mellett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vvhr.) 55. § (3) bekezdése kimondja:

A víziközmű-szolgáltató az igénybejelentést a kézhezvételét követő 5 napon belül elutasítja, ha

a) a törzshálózat műszakilag nem elérhető, vagy annak kapacitása nem elegendő az igényelt szolgáltatás biztosítására,

b) bekötővezeték kiépítése vagy átépítése szükséges, és annak költségeit a bejelentő nem vállalja,

c) a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett felhasználó a hozzájárulás fizetési kötelezettségének nem tesz eleget,

d) a bekötővezeték kialakításának nincsenek meg a műszaki feltételei,

e) az adott felhasználási helyen lejárt határidejű vagy vitatott díjtartozás áll fenn.

Fenti jogszabályokat figyelembe véve a BORSODVÍZ Zrt. jogszerűen jár el, ha a közszolgáltatási szerződés megkötését a tartozás megfizetéséhez köti.

A tartozás megfizetését a tartozást felhalmozó korábbi felhasználó, vagy akár az árverési vevő, vagy más személy a Ptk. 6:57. § (1) bekezdése alapján harmadik személyként teljesíthet. Hangsúlyozzuk, hogy az árverési vevővel szemben a korábbi felhasználó által felhalmozott tartozást a BORSODVÍZ Zrt. nem érvényesíti közvetlenül, nem indít ellene ezzel kapcsolatosan peres vagy nem peres eljárást, ugyanakkor az árverési vevő jogosult eldönteni, hogy a fennálló tartozást harmadik személyként megfizeti, vagy amennyiben nem kíván ezzel a lehetőséggel élni, úgy tudomásul veszi, hogy új közszolgáltatási szerződés megkötésére a szolgáltató követelésének megtérüléséig nem kerül sor, illetve az ivóvízszolgáltatás felfüggesztésre kerül. Megjegyezzük, hogy amennyiben az árverési vevő úgy dönt, hogy rendezi a tartozást, úgy megtérítési igénye fennáll a korábbi felhasználóval szemben, amelyet peres vagy nem peres eljárásban érvényesíthet.

A fenti jogi helyzettel megegyező ügyekben keletkeztek bírósági ítéletek, amelyek a vízműszolgáltatók fentieknek megfelelő eljárását igazolják (Fővárosi Törvényszék 24.P.24.605/2014/7., Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.700/2015/6. számú ítélete, Budaörsi Járásbíróság 3.P.20.654/2017/5. számú, Szegedi Járásbíróság 5.P.22.168/2015/14. és a Szegedi Törvényszék 4.Pf.20.648/2016/6. számú ítélete, a Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf. 23.580/2013/5. számú ítélete).

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság nemrég, 2019. június 11-én kelt Gfv.VII.30.371/2018/12. számú ítéletével is megerősítette a víziközmű-szolgáltatók jogszerű eljárását. Jogi indoklásában kifejtette, hogy a Ptk. a közszolgáltatási szerződéstípusról csak néhány elvi

rendelkezést fogalmaz meg, a szerződés megkötésére, létrejöttére, tartalmára, megszűnésére stb. vonatkozó rendelkezések garanciális okokból külön ágazati jogszabályok jórészt kógens részletszabályaiban jelennek meg. A Vksztv. 51.§ (7) bekezdése ennek megfelelően tartalmazza, hogy „a közszolgáltatási szerződésre az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. közszolgáltatási szerződésre vonatkozó előírásait kell alkalmazni”. A Kúria kifejtette, hogy „a Ptk. 6:256. § (2) bekezdésében írt szerződéskötési kötelezettség a szolgáltatót csak abban az esetben terheli, ha a szerződéskötés ágazati jogszabályban meghatározott feltételei megvalósulnak.” Vitathatatlan, hogy a díjhátralék léte kihat az árverési vevőre, ugyanis mindaddig amíg az fennáll, maga nem tud a fogyasztási helyre új közszolgáltatási szerződést kötni, így nem jut vízszolgáltatáshoz.” A Kúria megítélése szerint ugyanakkor a vonatkozó speciális víziközmű szabályozás mellett még az Alaptörvény 28. cikkének felhívásával sem lehet olyan megalapozott következtetésre jutni, hogy a Vvhr. 55. § (3) bekezdés e.) pontjában foglalt kógens rendelkezés eredeti tulajdonszerzés esetén nem alkalmazandó, és a szolgáltatót a fogyasztási helyet terhelő díjhátralék ellenére kötelezni lehet a szerződés megkötésére, mert ez *contra legem* értelmezésre vezetne.”

Fentieknek megfelelően a BORSODVÍZ Zrt. a közszolgáltatási szerződés megkötését a felhasználási helyen fennálló tartozás kiegyenlítéséhez köti.

Miskolc, 2020. január 02.

BORSODVÍZ Zrt.