



SZAKDOLGOZAT

Közműtartozás és a tehermentes tulajdonszerzés viszonya
az ingatlanárverés során

Dr. Tóth Sándor

2019.



J. D. THESIS

The Relation of Public Utility Debt and Acquiring
Unencumbered Property During Property Auctions

Dr. Tóth Sándor

2019.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	3
1. Alapvetés.....	4
2. Tulajdonszerzés árverésen és annak korlátjai	6
2.1 Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, mint eredeti szerzősmód.....	6
2.2 A tulajdonszerzés korlátairól általában	7
2.2.1 Dologi jogi jellegű korlátok	7
2.2.2 Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek.....	9
2.2.3 Bűnügyi zárlat.....	9
2.2.4 Kötelmi jogi jellegű korlátok	10
3. A vízközmű-szolgáltatási díj, mint tulajdonszerzési korlát.....	11
3.1 A vízközmű-szolgáltatók álláspontja és jogi érvelése.....	11
3.2 Történeti áttekintés.....	11
3.3 A joggyakorlat elemzése	13
3.3.1 Fővárosi Törvényszék P.24605/2014/7. számú határozata	13
3.3.2 A Szegedi Ítéltábla Gf.30079/2018/5. számú határozata	15
3.3.3 A Kúria Gfv. VII. 30.371/2018. számú határozata	20
4. Összegzés	21
5. Irodalomjegyzék.....	26
6. Jogszabályjegyzék.....	27

1. Alapvetés

Az ingatlan árverés az egyik legfontosabb és ezáltal a legpontosabban szabályozandó végrehajtói intézkedés a bírósági végrehajtás rendszerében. Ennek egyik oka, hogy az esetek túlnyomó részében csak ez az intézkedés biztosíthatja a viszonylag nagy összegű követelések jogosultjainak kielégítését, míg az adósok oldaláról vizsgálva ez az intézkedés az, mely a legmélyebben avatkozik be a kötelezettek életébe és leginkább befolyásolja azt a későbbiekben. E megfontolások mentén a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) mások mellett e tárgykörben tartalmazza az leginkább részletes rendelkezéseket a végrehajtás szabályai és a jogosultak, valamint kötelezettek jogai vonatkozásában.

Mindazonáltal a jogszabály ezekkel a rendelkezésekkel még nem tett eleget küldetésének, mivel a jogosultak kielégítése csak akkor valósulhat meg, ha az ingatlanárverések rendszerszinten is hatékonyan működnek – természetesen az adott környezetben ható piaci viszonyok között. Az árverési vevők minden esetben jóval nagyobb kockázatot vállalnak, mint az adott ingatlant a felek közötti konszenzus révén létrejött szerződés jogcímén megszerző vevők. Az esetek túlnyomó részében nincs lehetőségük az ingatlan belső kialakításának és állapotának megtekintésére.

A Vht. több garanciális jellegű, az árverési vevők jogait biztosító rendelkezést is tartalmaz például az árverési vevő birtoklásának biztosítása tárgykörében, mégis a vizsgált témakör szempontjából, a tulajdonszerzés tehermentességét garantáló rendelkezések a leginkább lényegesek.

Az árverési vétel és ezen belül is az ingatlanok árverési vétele összességében gyakran hasonlít inkább szerencsejátékra, mint ténylegesen az ingatlan adásvétel egy speciális formájára. Az ingatlantulajdonos adós jóhiszemősége mellett is előfordul, hogy az ingatlanok jelentősen amortizált állapotban kerülnek átadásra. Ennek oka, hogy az adós általában elmulasztja azoknak a szükséges karbantartásoknak az elvégzését, melyek az ingatlan megfelelő állapotának fenntartásához szükségesek. Az ismételt kihangsúlyozott jóhiszemőség mellett sem érdeke az adósnak, hogy pénzt költsön egy olyan ingatlanra, mely árverését nem tudja elkerülni. Az adós rosszhiszemősége esetén pedig óriási károk érhetik az ingatlant úgy, hogy az az árverési vevő előtt, a birtokba vétel

napjáig rejtve marad. Az árverés során az ingatlan megtekintésére csak a bent lakóval egyeztetett időpontban kerülhet sor, így általában az árverési vevő külső megtekintés alapján dönt a vételről, de gyakran előfordul, hogy az ingatlan építési technológiája is ismeretlen marad előttük. Mindezekhez hozzá kell számítani, hogy együttműködő adós esetén, az árverést érintő kifogás hiányában is legalább 3-4 hónap telik el a licittől az ingatlan birtokba vételéig. Ez az időtartam az adós együttműködésének hiányában 6-7 hónapra, a moratórium időszakának közbejötté esetén akár egy évre, míg kifogás esetén akár 2 évre is elhúzódhat. E körülményeket kompenzálta sokáig, hogy árverésen általában olcsóbban lehetett egy adott ingatlant megvenni, mint piaci viszonyok között. Ezt azonban részben az ingatlanárak robbanásszerű növekedése, másrészt pedig a Vht. 147. § (3) bekezdésének, 2017. március 21. napjától hatályos, a 2017. évi XIV. törvény 2. §-a által megállapított szövege az esetek többségében felülírta. Ez utóbbi rendelkezés, fogyasztói szerződésen alapuló végrehajtás esetén, a lakóingatlanra tett érvényes vételi ajánlat minimális összegét, a becstérték összegében határozza meg.

Elmondható tehát, hogy az árverésen vásárolt ingatlan vonatkozásában csak nehezen becsülhető meg az az összeg, melyre a vevőnek szüksége lesz az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának visszaállításához. Az árverési vevő az esetek egy részében a közművek átírása során szembesül azzal, hogy a vízközmű-szolgáltató, a fogyasztási helyen fennálló díjtartozásra hivatkozással megtagadja a szerződéskötést, vagy a díjtartozásra tekintettel bevezetett korlátozás feloldását. A vevő csak abban az esetben veheti igénybe a korlátozásmentes vízközmű-szolgáltatást, ha a korábbi tulajdonosok, használók által felhalmozott tartozás összegét megfizeti. A fizetendő összeg egyes esetekben, például egy elhanyagolt vagy nem észlelhető csőtörés esetén milliós nagyságrendet is elérhet és az árverési vételárral is konkurálhat. Szerencsére ez ritkán fordul elő, azonban néhány százezer forintos tartozás fennmaradása rendszeresnek mondható. Amennyiben az árverési hirdetményen a vízközmű-szolgáltató, mint végrehajtást kérő feltüntetésre kerül, a tapasztalt vevő már számolhat ezzel a költséggel hiszen a hirdetményen a követelés tőkeösszege megtalálható, így nagyjából pontos következtetés vonható le a fizetendő összegre. Azonban a szolgáltatók sok esetben nem, különösen az ingatlan tulajdoni lapján megjelenő számos végrehajtási eljárás esetén nem költenek a végrehajtás megindítására, hanem megvárják az ingatlan értékesítését és annak vevőjétől kísérlik meg behajtani a kérdéses összeget. Az esetleges tartozás iránt érdeklődő potenciális vevők, az adós személyiségi jogaira hivatkozással nem kapnak felvilágosítást

a szolgáltatótól, itt jegyzem meg, hogy e gyakorlat álláspontom szerint is helytálló. Ilyenkor viszont valóban csak a közmű átírásakor tudhatja meg a vevő, hogy van-e közmű tartozás és ha igen milyen összegű. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar az anomália felszámolása érdekében egyeztetést folytatott a vízközmű-szolgáltatókkal, melynek eredményeként született egy rövid idő elteltével visszavont ajánlás. Az ajánlás szerint az árverést megelőzően a végrehajtó keresse meg a szolgáltatót a közmű tartozás mértékéről és a kapott adatokat tüntesse fel az árverési hirdetményen. Véleményem szerint az ajánlás több okból is aggályos. Az egyeztetés után azt várták el a végrehajtóktól, hogy olyan adatokat tegyenek közzé, melyekről a szolgáltató, azonosítható érdeklődők részére is megtagadta a felvilágosítást. Ilyen adatok bárki számára történő közzététele nyilvánvalóan jogszabálysértő, így nem alkalmazható. A kisebbik probléma az, hogy az adatkérés ismét elhúzza azt az egyébként is hosszú időt, melynek elteltével az ingatlan árverés egy végrehajtás foganatosítása során lefolytatható. Másrészt saját tapasztalatom, hogy egyes, remélhetően csak elszigetelt esetekben a szolgáltató, az árverésről vagy értékesítésről történt tudomásszerzést követően azonnal bevezette a díjhátralék esetén alkalmazható korlátozást. Összességében elmondható, hogy az árverési vevőnek olyan „kötelezettséggel” is számolnia kell az árverés során, melynek fennállásáról vagy összegéről törvényesen nem szerezhet tudomást.

2. Tulajdonszerzés árverésen és annak korlátjai

2.1 Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, mint eredeti szerzőismód

Jelentős előrelépést jelentett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.), mely szakított a korábbi jogirodalmi állásponttal, ami az ingatlan tulajdonjogának hatósági árverés útján történő megszerzését származékos szerzőismódnak tekinti.¹ A Ptk. 5:41. § (1) bekezdése szerint „Aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.”² A (3) bekezdés szerint „A dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével megszűnnek a

¹ Kiss Nikolett – Osztovits András – Pomeisl András – Villám Krisztián: A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény Nagykomentárja (szerk.): Dr. Osztovits András, OPTEN Informatikai Kft. 2015.561. o.

² Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:41. § (1) bekezdés

harmadik személynek a dolgot terhelő jogai, kivéve, ha a hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján szerző e jogok tekintetében nem volt jóhiszemű.”³.

Ugyanez a fejezet rendelkezik arról az 5:41. § (3) bekezdésében, hogy a hatósági árverés esetén az ingatlan tulajdonjogát az árverési vevő a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg.

2.2 A tulajdonszerzés korlátairól általában

2.2.1 Dologi jogi jellegű korlátok

Először is az szükséges, hogy áttekintsük, a tulajdonszerzés viszonylatában milyen korlátokat állít a jogalkotó az árverési vétel esetén. A Vht. 137. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a végrehajtás alá vont ingatlan tulajdonjogát megszerző új tulajdonos tulajdonjogát, mint korlátozó jogosultság, kizárólag a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, továbbá a törvényen alapuló haszonélvezeti jog korlátozza. Ez utóbbi abban az esetben is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A haszonélvezeti jog vonatkozásában korlátozást is tartalmaz a jogszabály, így a haszonélvezeti jog nem terheli az új tulajdonos tulajdonjogát még, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték is, ha a haszonélvező a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, valamint, ha azt a jelzálogjog keletkezését követően szerződéssel létesítették.

A telki szolgálat fogalmát a Ptk. 5:160. § (1) bekezdése határozza meg, eszerint „Telki szolgálat 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.”⁴.

A közérdekű használati jog definícióját a Ptk. 5:164. § (1) bekezdése adja, ennek értelmében „Ingatlanra közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára -

³ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:41. § (3) bekezdés

⁴ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:160. § (1) bekezdés

hatóság határozatával - szolgálat vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás jár.”⁵.

A Ptk. 5:147. § rendelkezik a haszonélvezeti jog tartalmáról, mely szerint „Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti.”⁶.

Mindenképpen említést érdemel a fennmaradó jelzálogjog kérdése. E jogot a Vht. 137. § nem nevesíti, így az árverési vételt követően az ingatlant terhelő jelzálogjog törlésre kerül, azonban a Vht. 151. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik a jelzálogjog fennmaradásának esetéről: „Az árverési vevő megállapodhat a jelzálogos hitelezővel, hogy a jelzálogjog - amennyiben a vételárból a jelzálogos hitelező kielégítéshez jutna - az ingatlanon továbbra is fennmarad. Ha az árverési vevő a végrehajtónál a megállapodást igazolta, - a kiköltözési kötelezettségének a 154/B. § szerint eleget tevő adóst megillető összeg kivételével - visszatarthatja a vételárat, illetőleg azt a részét, amely a jelzálogos hitelező követelésének kielégítéséhez szükséges.”⁷. Ebben az esetben a teher fennmaradásához nem elegendő a jogszabály rendelkezése, ahhoz szükséges az árverési vevő és a jelzálogos hitelező között létrejött megállapodás, melynek létrejöttét a felek a végrehajtó előtt igazolták. A megállapodáson kívül a jogintézmény alkalmazhatóságához szükséges még egy objektív körülmény, mégpedig az, hogy vételárból, annak kifizetése és felosztása esetén, a jelzálogos hitelező kielégítéshez jutna. Itt fontos megemlíteni a BH 237/2001. számú határozatot, mely kimondja, hogy a visszatartott vételárnak vagy vételárrésznek nem kell a jelzálogos hitelező teljes követelésének kielégítésére elegendőnek lenni, elégséges ha e követelés részben kielégíthető, erre utal a jogszabály „kielégítéshez jutna” kitétele⁸.

A haszonélvezeti joggal kapcsolatos bírói gyakorlat vonatkozásában két döntés emelendő ki. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.765/2007/7. számú határozatában a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan tulajdonjogának megszerzését követő cselekményekről rendelkezik.⁹ Kimondja, hogy a haszonélvezeti jog fennállta lakottságot feltételez abban

⁵ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:164. § (1) bekezdés

⁶ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:147. §

⁷ Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 151. § (1) és (2) bekezdés

⁸ BH 237/2001. számon közzétett határozat

⁹ Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.765/2007/7. számú határozata

az esetben is, ha a haszonélvező nem lakik az ingatlanban. Ennek megfelelően a tulajdonjog megszerzését követően birtokba lépésre nincs lehetőség. Birtokba lépésre csak a haszonélvezeti jog megszűnését követően kerülhet sor. Az EBH 502/2001. számú határozat kimondja, hogy szerződés hatálytalansága esetén az árverési vevő tehermentes tulajdont szerez az ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jogra tekintet nélkül. A határozat szerint a Vht. 137. § (1) bekezdés c) pontja csak elvi lehetőségét teremti meg annak, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog az új tulajdonos tulajdonjogát korlátozza. Nem vonatkozik azonban ez a rendelkezés arra az esetre, amikor a haszonélvezeti jog fenntartásáról rendelkező szerződés a végrehajtást kérő személy irányába hatálytalan.

2.2.2 Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek

A Vht. 137. § (3) bekezdés tartalmaz még korlátozó rendelkezéseket a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek tekintetében. E körben amennyiben a földön szerződéssel alapított földhasználati jogosultság áll fenn harmadik személy javára, úgy az új tulajdonos tulajdonjogát a földhasználati jogosultság is korlátozza.¹⁰ Ez a korlátozás a többivel szemben konkrét határidőhöz kötött, mivel a felek Vht. 137/A. § (2) bekezdésében felsorolt jogcselekményei hiányában, a földhasználati jogosultság, az új tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 6. hónap utolsó napján megszűnik.¹¹

2.2.3 Bűnügyi zárlat

Bár korlátozást nem tartalmaz, a Vht. 137/B. § megszünteti a bűnügyi zárlattal kapcsolatos korábbi jogbizonytalanságot annak kimondásával, hogy ha az ingatlan értékesítésére¹², a Vht. 139. § (5) – (7)¹³ bekezdése alapján intézkedni lehet, akkor az ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát a bűnügyi zárlat ténye nem korlátozza. A Vht. 139. § (5) – (7) bekezdése részletesen szabályozza, hogy a bűnügyi zárlattal terhelt ingatlan árverésére milyen esetekben lehet intézkedni. E két utóbbi, a 2017. évi CXCVII. törvény 37. §-a által beiktatott, 2018. július 1. napjától hatályos rendelkezés megszünteti

¹⁰ Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 137. § (3) bekezdés

¹¹ Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 137/A. § (2) bekezdés

¹² Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 137/B.

¹³ Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 139. § (5) - (7) bekezdés

azt az anomáliát, melyet az ingatlan-nyilvántartási hatóságok joggyakorlata okozott, mely alapján az elárverezett ingatlan tulajdoni lapjáról a bűnügyi zárlatot nem törölték azzal az indokkal, hogy az nem az ingatlant terhelő jog, hanem a nyilvántartásba feljegyzett tény. Ki kell emelni, hogy a leírt gondolat nem a joggyakorlat kritikája, mivel a problémát a korábban fennállt jogalkotási hiányosság okozta.

2.2.4 Kötelmi jogi jellegű korlátok

Az elárverezett ingatlant a korábban kifejtetteken túl nem csak dologi jogi jellegű, de kötelmi jogi jellegű jogosultságok is terhelhetik¹⁴. Ezt a BH 191/2003. számú határozat állapítja meg. Ilyen kötelmi jogi jellegű jogosultság a földet terhelő haszonbérleti jog, melyről a Vht. azóta hatályba lépett 137/A. §-a külön is rendelkezik. A BH 364/2004. számú határozat is kimondja a kötelmi jogi jellegű jogosultságok fennmaradását, mely során kiinduló pontként annak vizsgálatát határozza meg, hogy milyen ingatlan volt az árverés tárgya, figyelembe veszi továbbá azokat a körülményeket, amelyek alapján az árverési vételárat megállapították.¹⁵ A BDT 1999.43 határozat értelmében a lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, mivel a becsérték megállapítására, az ingatlan lakottságának értékcsökkentő hatásának figyelembe vételével került sor. Ugyanerről rendelkezik a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.23.162/1998/3. számú határozata, ami alapján a lakásban maradó volt tulajdonos nem minősül jogcím nélküli használonak, így annak kiürítésére kötelezni nem lehet. Ugyanezzel a tárgykörrel és a bérlővel azonos jogállású volt tulajdonossal szemben gyakorolható felmondással, továbbá a haszonbérlettel foglalkozik a BH 56/2004. számú és a Pfv.I.20.596/2007/7. számú határozat.

Mint később látni fogjuk a bírói gyakorlat bizonyos időszakokban ilyen, az árverési értékesítést követően fennmaradó kötelmi jogi jellegű jogosultságként értelmezte a vízközmű-szolgáltató fogyasztási helyen fennálló tartozására vonatkozó igényét is.

¹⁴ BH 191/2003. számon közzétett határozat

¹⁵ BH 364/2004. számon közzétett határozat

3. A víziközmű-szolgáltatási díj, mint tulajdonszerzési korlát

3.1 A víziközmű-szolgáltatók álláspontja és jogi érvelése

A szolgáltatók érvelése kettős. Egyrészt arra hivatkoznak, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 51. § (5) bekezdés alapján, „Ha a víziközmű-szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználás hely tekintetében az 58. § (1) bekezdés szerint járhat el.”¹⁶ A Vksztv. 58. § (1) bekezdés alapján a szolgáltató a létfenntartási, a közegészségügyi és a katasztrófa-elhárítási vízigények teljesítése mellett a víziközmű-szolgáltatás korlátozása, illetve felfüggesztése körében jogosult, a szolgáltatás korlátozására az ott leírt módokon.¹⁷ A másik hivatkozási alap a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormány rendelet (a továbbiakban Vkszt. Vhr.) 55. § (3) bekezdés e) pontja. E rendelkezés szerint a szolgáltató, a víziközmű-törzshálózat mentén fekvő ingatlan, víziközmű-hálózatba való bekötését igénylő személy igénybejelentését elutasítja, ha az adott felhasználási helyen lejárt határidejű vagy vitatott díjtartozás áll fenn.¹⁸

3.2 Történeti áttekintés

Mi lehet az oka ennek a véleményem szerint alapvetően rossz és nem koherens jogalkotásnak. Azon túlmenően, hogy az alapvető problémát a hibás jogalkalmazási gyakorlatban látom, az nem lehet kérdés, hogy a jogalkotó valamilyen módon privilegizálni akarta a víziközmű-szolgáltatási szerződésekből eredő követeléseket.

Ilyen rendelkezés először a közműves ivóvízellátásról és a közművesszennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV.5.) Kormány rendeletben jelenik meg. E rendelet 8. § egészítette ki új (4) bekezdéssel, a módosítására kiadott 37/1999. (II.26.) Kormány rendelet 7. §-a és 1999. március 13. napon lépett hatályba. E (4) bekezdés szerint „A fogyasztó, illetőleg az elkülönített vízhasználó személyében beállott

¹⁶ Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 51. § (5) bekezdés

¹⁷ Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 58. § (1) bekezdés

¹⁸ A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormány rendelet 55. § (3) bekezdés e) pont

változást a régi és új fogyasztó, illetőleg elkülönített vízhasználó együttesen köteles a vízmérőállás megjelölésével a változástól számított 30 napon belül a szolgáltatónak bejelenteni.¹⁹ A bejelentés elmulasztása esetén az abból eredő károkért az elköltöző fogyasztó és az új fogyasztó, illetőleg az elkülönített vízhasználó egyetemlegesen felel.”. A normaszöveg egészen 2013. március 1. napjáig, a Vkszt. Vhr. hatálybalépéséig, változatlan tartalommal volt hatályos. A Vkszt. Vhr. 60. § (1) bekezdése hasonló tartalommal szabályozza a kérdéskört, ám tartalmaz egy nagyon lényeges változást. Itt az új felhasználó egyetemleges felelőssége már nem csak a változás határidőben történő bejelentésének elmulasztásából eredő károkért, hanem a határidő elmulasztása esetén a felhasználási helyen fennálló díjtartozás megfizetéséért is fennáll.²⁰ Még a korábbi jogszabály esetén a korábbi díjtartozás csak akkor volt követelhető az új fogyasztótól, ha a szolgáltató bizonyította, hogy a régi tulajdonostól való behajthatatlanság és a bejelentési kötelezettség határidejének elmulasztása között okozati összefüggés áll fenn, az új jogszabály esetén ehhez a határidő mulasztás ténye elegendő. Az új normaszöveg szerint „A felhasználó személyében bekövetkezett változást a korábbi és az új felhasználó köteles a vízmérőállás megjelölésével a változástól számított 30 napon belül a víziközmű-szolgáltatónak bejelenteni az üzletszabályzatban meghatározottak szerint. A bejelentés elmulasztása esetén a felhasználási helyen fennálló díjtartozás megfizetéséért és a víziközmű-szolgáltatót ért károkért a korábbi és az új felhasználó egyetemlegesen felel.”²¹.

A szabályozás 2017. július 1. napjáig marad hatályban, amikor a Vkszt. Vhr-t módosító 342/2016. (XI.17.) Kormány rendelet 20. §-a módosítja azt. E módosítás szerint „Ha a felhasználási helyen a felhasználó személye megváltozik, a korábbi és az új felhasználó a változást legkésőbb - a (6) bekezdésben foglalt kivétellel - a birtokátruházástól számított 15 napon belül kötelesek a víziközmű-szolgáltatónak az üzletszabályzatban foglaltak szerint bejelenteni és annak rendelkezései szerint eljárni.”²². A határidő tehát lerövidül, míg az egyetemleges felelősség eltűnik. Megmarad ugyan a korábbi közszolgáltatási

¹⁹ Közműves ivóvízellátásról és a közművesszennyvízelvezetéséről szóló 38/1995. (IV.5.) Kormány rendelet 8. § (4) bekezdés

²⁰ A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormány rendelet 60. § (1) bekezdés

²¹ A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormány rendelet 60. § (1) bekezdés

²² A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormány rendelet 60. § (1) bekezdés 2017. július 1. napjától hatályos szövege

szerződésben foglaltak teljesítéséért fennálló korlátozott felelőssége az új fogyasztónak, ehhez azonban mulasztása már nem elegendő, arra van szükség, hogy a szolgáltató, a változásbejelentéstől számított 30 napon belül megtartani kívánt, és előzetesen írásbeli értesítéssel közölt ellenőrzését akadályozza.

3.3 A joggyakorlat elemzése

A korábbi jogalkalmazási gyakorlat a jogvitában a vízközmű-szolgáltatónak adott igazat, melyre jó példa a Fővárosi Törvényszék P.24605/2014/7. számú, békéltető testület ajánlásának hatályon kívül helyezéséről szóló határozata.

3.3.1 Fővárosi Törvényszék P.24605/2014/7. számú határozata

Az ajánlás tényállása szerint a fogyasztó árverési vétellel vásárolt ingatlant, melynek birtokba adása tehermentesen megtörtént. Ezt követően az árverési vevő eljárta a közműszolgáltatónál a tulajdonosváltás átvezetése érdekében, azonban a felperes a vízőrát csak azzal írta át, ha az előző tulajdonos tartozását megfizeti. Fogyasztó panasszal élt, panaszát azonban elutasították, ezért a békéltető testülethez fordult a fogyasztói jogvita eldöntése érdekében. Sérelmezte, hogy ez nem az ő fogyasztása, a végrehajtónak az ingatlant tehermentesen kell az árverési vevő részére átadni. A testület eljárásában a szolgáltató arra hivatkozott, hogy a Vksztv. 51. § (5) bekezdése szerint járt el, amikor a rendezetlen követelés miatt az 58. § (1) bekezdés b) pontja szerint szűkítőt helyezett el. A tartozás megfizetését pedig az Vkszt. Vhr. 72. § (8) bekezdése alapján kérte. A testület ajánlásának jogi indokolása kitért arra, hogy a Vksztv. 52. § (1) bekezdése alapján a szolgáltatásért a vízmérő szerinti felhasználónak kell fizetnie, aki ebben az esetben az előző tulajdonos volt, így az új tulajdonostól követelt díj megfizetésének nem volt jogalapja.

Az ajánlással szemben a szolgáltató kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben az ajánlás hatályon kívül helyezését kérte.

A bíróság álláspontja szerint a testület ajánlása helyesen állapította meg azt, hogy a vízközmű-tartozás az ingatlan régi tulajdonosát terheli. Ebben a körben vita a felek között a perben sem merült fel, a perben ezt a szolgáltató is elismerte. A bíróság szerint tévedett

a testület, amikor arra alapította döntését, hogy az árverés útján megszerzett ingatlant tehermentesen kapta meg az új tulajdonos. A Ptk. 5:41. § (1) bekezdése valóban úgy rendelkezik, hogy 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 Vht. 137. § (1) bekezdése meghatározza azokat a dologi jogi terheket, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát terhelhetik. Abból a tényből azonban, hogy az árverési vevő tulajdonjogát csak ezen dologi jogok terhelhetik, nem következik, hogy nem lehetnek olyan egyéb, kötelmi alapú jogosultságok is, amelyek az ingatlan új tulajdonosára kihatnak. A bíróság utalt itt a BH 1991/2003. számú határozatra. Mindezekből az következik, hogy az árverési vevő által megszerzett tulajdonjog tehermentessége csupán a dologi jogokra vonatkozik, dologi jogi terhektől mentesen lehet árverés útján a tulajdonjogot megszerezni. A szolgáltatónak a régi tulajdonossal szemben fennálló, közüzemi díjtartozásból eredő követelése ettől még nem szűnik meg, a felperes követelése ugyanis a korábbi tulajdonossal szemben fennálló pénzkövetelés, nem az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódik, hanem kötelmi jogviszonyból származó követelés. Ezen kötelmi jogviszonyból származó követelést nem érinti a tulajdonos személyének megváltozása, még ha az új tulajdonos végrehajtási árverés során szerzett is. A szolgáltatónak tehát a kötelmi jogi alapú igénye továbbra is fennáll, amelynek kötelezettje a régi tulajdonos.

A Vksztv. 58. § (5) bekezdése azonban arról rendelkezik, hogy ha a vízközmű-szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közüzemi szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználási hely tekintetében a vízközmű szolgáltatásról szóló törvény 58. § (1) bekezdése szerint járhat el. Ez jelenti az átfolyó víz mennyiségét csökkentő szűkítő elhelyezésének lehetőségét, illetve a vízszolgáltatás időben és mennyiségben való korlátozását.

A hatályos jogszabály tehát, mivel az kifejezetten a korábbi közüzemi szerződés alapján fennálló rendezetlen tartozásról szól, a szolgáltatónak törvényes jogot és lehetőséget teremt az adott felhasználási helyre vonatkozóan a szolgáltatását korlátozni, így tehát nem járt el jogellenesen akkor, amikor a közműtartozás fogyasztási helyén a korlátozást fenntartotta. A szolgáltató tájékoztatása kitért arra is, hogy a korlátozás mindaddig fennmaradhat, amíg a korábbi rendezetlen követelés kiegyenlítésre nem kerül. Ezen jogszabályi rendelkezés értelmében az új fogyasztónak az ingatlan rendeltetésszerű használatához valóban meg kellett fizetnie az előző tulajdonos tartozását, azonban erre

nem a felperes jogellenes magatartása miatt kényszerült, hanem a hatályos jogszabályok adtak rá lehetőséget. Mivel a testület ajánlása helyesen hivatkozott arra, hogy a Vksztv. 52. § (1) bekezdése értelmében ez a vízdíjtartozás a korábbi felhasználó tartozása, ezért az új fogyasztónak a tartozás rendezése után alapos igénye keletkezik a régi fogyasztóval szemben a helyette megfizetett tartozás követelésére.²³

A Szegedi Ítéltábla Gf.30079/2018/5. számú határozata az árverési vevőkre és ezáltal áttételesen a végrehajtási rendszer működésére nézve kedvező változást hozott.

3.3.2 A Szegedi Ítéltábla Gf.30079/2018/5. számú határozata

Árverési vevő árverési vétel útján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Ezt követően kérelmet terjesztett elő a vízközmű-szolgáltatónál, amelyben az ingatlanon fennálló vízkorlátozás megszüntetését, a közszolgáltatási szerződés megkötését, és a nyilvántartott korábbi tulajdonos által felhalmozott víztartozás korábbi tulajdonos felé történő érvényesítését kérte. A szolgáltató a kérelem teljesítését elutasította azzal az indokkal, hogy a perbeli ingatlanon lévő felhasználási helyen lejárt határidejű víztartozás áll fenn.

Az árverési vevő által kezdeményezett eljárásban a békéltető testület ajánlásában a szolgáltatónak azt ajánlotta, hogy kösse meg a vízközmű szolgáltatói szerződést a fogyasztóval, a szolgáltatás korlátozását a fogyasztási helyen szüntesse meg. Az ajánlás indokolása szerint a szolgáltató a fogyasztó érdekeit csorbítva jogellenesen tagadta meg a vízközmű szolgáltatási szerződés megkötését, illetve a szolgáltatás korlátozásának feloldását. A fogyasztó az ingatlant árverésen, ezért a Ptk. 5:41. § (4) bekezdésére figyelemmel tehermentesen szerezte meg, mert a dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján történő megszerzésével megszűnnek harmadik személynek a dolgot terhelő jogai, kivéve, ha a hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján szerző e jogok tekintetében nem volt jóhiszemű. Az árverési vevő, jelen esetben a fogyasztó, nyilvánvalóan nem volt rosszhiszemű. Ugyanerre a következtetésre vezet a Vht. 137. § (1) bekezdésének rendelkezése is, mely szerint a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak telki szolgálat, közérdekű használati jog, törvényen alapuló haszonélvezeti jog terhelheti akkor is, ha az nincs az ingatlan-nyilvántartásba

²³ Fővárosi Törvényszék P.24605/2014/7. számú határozata

bejegyezve. E jogszabályhelyek nem tartalmazznak sem megkülönböztetést, sem szűkítést arra vonatkozóan, hogy harmadik személy követelése dologi vagy kötelmi jellegű-e. Ilyen jogalkotói szándék hiányában pedig nem lehet különbséget tenni dologi vagy kötelmi jellegű, harmadik személyt terhelő jogok között. Ezért a szolgáltató kötelmi igényére történő hivatkozás sem megalapozott, mert a harmadik személlyel szembeni követelés kötelezettje nem az árverési vevő, hanem a korábbi szerződő fél. A követelés behajtása a felperes feladata és kockázata, melyre korábban jogosult lett volna, azonban ezt nem tette. A fogyasztó jóhiszeműsége nem kérdőjelezhető meg, mert az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett követelésről még erre irányuló kérése esetén sem tájékoztathatta volna a felperes. A felperes a követelés behajtás kockázatát nem terhelheti a fogyasztóra azzal, hogy nem tesz meg mindent annak érdekében, hogy követelése megtérüljön.

A szolgáltató keresetében azt kérte a bíróságtól, hogy az alperes ajánlását helyezze hatályon kívül. Keresete indoklásaként hivatkozott a Ptk. 6:256. § (1) bekezdésére, amely szerint a közszolgáltatási szerződés alapján a szolgáltató általános gazdasági érdekű szolgáltatás nyújtására, a felhasználó díj fizetésére köteles. A Vkszt. Vhr. 55. § (3) bekezdése kógens rendelkezés, melytől a szolgáltató nem térhet el. Emellett a hatályos üzletszabályzatának 4. számú melléklet 3.2. pontja ugyancsak a szerződéskötés feltételévé teszi, hogy a felhasználási helyen ne legyen lejárt határidejű vagy vitatott számlatartozás. A Vksztv. 51. § (5) bekezdése kimondja ugyanakkor, ha a vízközmű szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználási telephely tekintetében az 58. § (1) bekezdése szerint járhat el. Miután eredeti szerződésmóddal történt a tehermentes tulajdonszerzés az csak a Vht. 137. § (1) bekezdésében meghatározott dologi jogokra vonatkozik, ezért a kötelmi jellegű igény fennmaradt és az az új tulajdonosra is kihat.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a testület ajánlását hatályon kívül helyezte. Indoklásában hivatkozott a Vht. 137. § (1), és a Ptk. 5:41. § (4) bekezdésére, melyekből arra a következtetésre jutott, hogy a korlátozásmentes tulajdonszerzés a dologi jogi igények alóli mentességre vonatkozik. A vízközmű használat lehetősége azonban nem dologi jog, az szerződésen alapul, ezért ennek a korlátozásmentességét sem a Ptk., sem a Vht. nem garantálja. A Vkszt. Vhr. 55. § (3) bekezdés e) pontja szerint a vízközmű szolgáltató az igénybejelentést elutasítja, ha az adott felhasználási helyen lejárt határidejű vagy vitatott díjtartozás áll fenn. Ez azt jelenti, hogy a jogszabály a vízközmű szolgáltatónak nem

enged mérlegelési lehetőséget abban a kérdésben, hogy megköthető-e az adott fogyasztási helyre vonatkozóan a szolgáltatási szerződés, hanem a fogyasztási helyen fennálló vízdíj tartozás esetére kifejezetten tiltja azt. Ezért tévedett a testület, amikor a fogyasztó kérelmének helyt adott.

A testület fellebbezése folytán lefolytatott eljárásban az ítéletábra az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával nem értett egyet és az ítéletet hatályon kívül helyezte, mellyel az ajánlást hatályában fenntartotta. Indokolása szerint a Ptk. 6:256. §-a rendelkezik a közszolgáltatási – perbeli esetben víziközmű-szolgáltatási – szerződésről. E törvényi rendelkezés (1) bekezdése szerint a közszolgáltatási szerződés alapján a szolgáltató általános gazdasági érdekű szolgáltatás nyújtására, a felhasználó pedig díj fizetésére köteles. A (2) bekezdés szerint a szolgáltatót szerződéskötési kötelezettség terheli. A rendelkezésből megállapíthatóan a Ptk. ezen szerződési típusról csupán néhány elvi rendelkezést fogalmaz meg, ezzel azt juttatja kifejezésre, hogy a közüzemi szolgáltatások nyújtása polgári jogi természetű, az egyenjogúság és mellérendeltség által meghatározott szerződéses jogviszony keretei között történik, alapvetően a megrendelő érdekeinek szem előtt tartásával. A Ptk. ezzel egyértelművé teszi, hogy e szerződés a Ptk. hatálya alá tartozik, és rögzíti, hogy a szolgáltatót főszabályként szerződéskötési kötelezettség terheli. A perbeli jogvita alapját képező víziközmű-szolgáltatásra vonatkozó részletszabályokat a Vksztv. és Vkszt. Vhr. tartalmazzák. A Vksztv. 51. § (3) bekezdése szerint a víziközmű-szolgáltató jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén a felhasználóval – felhasználási helyenként – közszolgáltatási szerződést köt. A víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlan tekintetében a víziközmű-szolgáltató és a lakossági felhasználó között a közszolgáltatási szerződés a víziközmű-szolgáltatás igénybevételevel is létrejön. Az (5) bekezdés szerint, 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) bekezdése szerint járhat el. Ez a törvényhely a víziközmű-szolgáltató jogait tartalmazza, a víziközmű-szolgáltatás korlátozása, illetve felfüggesztése körében. Így azt a rendelkezést is tartalmazza, hogy – egyebek mellett – jogosult a közüzemű ivóvíz szolgáltatást külön berendezés beépítésével időben és mennyiségben korlátozni, azt felfüggeszteni. A Vkszt. Vhr. 55. § (1) bekezdése szerint a víziközmű törzshálózat mentén fekvő ingatlanoknak a víziközmű hálózatba történő bekötését a víziközmű-szolgáltatónál az ingatlan tulajdonosa, vagy egyéb jogcímen használója kezdeményezheti. A (3) bekezdés azon eseteket tartalmazza, amikor a víziközmű-szolgáltató az igénybejelentést elutasítja. E

jogsabályhely e) pontja szerint elutasítási indok, ha az adott felhasználási helyen lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozása áll fenn.

A bíróságnak elsődlegesen abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a hatósági árveréssel szerző árverési vevő, az ingatlant kötelmi jogi szempontból tehermentesen szerezte-e meg, vagy sem, és rá az ágazati jogszabályok rendelkezése alkalmazható-e. A jogtudomány már régóta különbséget tesz eredeti és származékos tulajdonszerzési módok között. Eredeti tulajdonszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartalmára nincs hatással az előző tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem. Származékos tulajdonszerzés esetén azonban az előző tulajdonos tulajdonjoga száll át az újabb tulajdonosra, valójában alanyváltozás következik be a tulajdonos személyében, amely nem változtat a fennállt jogviszony tartalmán: az új tulajdonos a jogosultságokkal együtt a kötelezettségeket és korlátozásokat is megszerzi. A származékos szerzésmódoknál szükségképpen jogelődről és jogutódról van szó, míg az eredeti szerzésmódoknál a jogutódlás fogalmilag kizárt. A Ptk. az árverési vevő ingatlan tulajdonszerzését eredeti szerzésmódnak minősíti. A dolog tulajdonjogának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével, ha a szerző jóhiszemű volt, főszabályszerűen megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai. Előfordulhat azonban, hogy a hatósági határozattal vagy hatósági árveréssel történő tulajdonszerzéshez vezető eljárás jogi kereteit meghatározó jogi normák erre nézve is tartalmaznak rendelkezést. A Vht. 137. §-ában foglalt rendelkezések szerint az ingatlan tulajdonjogának bírósági végrehajtás alapján történő megszerzése esetén a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát az ott írt jogok terhelik. Ebből következően tehát eredeti tulajdonszerzési módnál a Ptk-ban meghatározott főszabálytól eltérően a tulajdonszerzésre vezető eljárást szabályozó jogszabály kifejezetten meghatározza, hogy az ingatlant, a tulajdonszerzést követően – az új tulajdonos vonatkozásában – milyen, harmadik személyt illető dologi jogok terhelhetik. A kötelmi jogi igények esetében is a Ptk. főszabálya érvényesül eredeti tulajdonszerzés esetén, azaz a korábbi tulajdonostól függetlenül válik tulajdonossá az új tulajdonos, ami egyben azt is jelenti, hogy teher- és korlátozásmentes tulajdonjogot szerez. Az ítéletábra vizsgálta, hogy a hatósági árveréssel történő tulajdonszerzésre vezető eljárás jogi kereteit meghatározó jogi normák a kötelmi terhekre tartalmaznak-e a főszabálytól eltérő rendelkezéseket. Ilyen – kötelmi jogi kötelezettségek fennmaradására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz – a Vht. 141. §-a. A Vht. 141. § (1) bekezdése szerint ingatlant

főszabályszerűen beköltözhető állapotban kell árverezni, de a (3) bekezdés szerint lakottan kell árverezni, ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik, és a Vht. 141. § (3) bekezdés b)-f) pontig terjedő további esetekben. Az ingatlan lakottan való értékesítése a végrehajtási eljárás során olyan lényeges körülmény, melyről egyrészt az árverezési vevőket értesíteni kell, másrészt ez az árverési vételárra is kihatással van. Jogszabályi kivételt tartalmazó rendelkezés hiányában, ha az árverés útján való szerzés nem lakottan történik, korábbi harmadik személyek kötelmi alapú jogosultságai az ingatlan új tulajdonosát nem terhelik. Mindezekből következik, hogy az eredeti és a származékos tulajdonszerzési módok jogkövetkezményeiket illetően egymástól eltérnek. Eredeti tulajdonszerzési mód esetén akár dologi, akár kötelmi jogi teherről van szó, csak akkor terhelhetik az új tulajdonos tulajdonjogát, amennyiben arról külön speciális, a szerzésre vezetői eljárásjogi kereteket meghatározó jogszabályok erre kifejezett rendelkezést tartalmaznak. Azonban a szolgáltató által hivatkozott jogszabályok közül a Vht. nem tartalmaz rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy eredeti tulajdonszerzés esetén a víziközmű-szolgáltatás vonatkozásában a korábbi kötelmi jogviszonyból származó terhek fennmaradnak. A Vksztv. és a Vkszt. Vhr. pedig nem minősülnek tulajdonszerzésre vezető eljárás kereteit meghatározó normáknak. Ezért a víziközmű-szolgáltatásból eredő korábbi fogyasztóval kötött szerződésből eredő kötelmi követelés az új tulajdonost nem terheli. A követelés továbbra is a korábbi fogyasztóval szemben érvényesíthető. Az Alaptörvény 28. cikke tartalmaz szabályt a bírói jogértelmezésre. Eszerint a bíróságnak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. Ebből következően az azonos tárgykörrel rendelkező jogszabályokat egymással és az Alaptörvénnyel is összhangban kell értelmezni és alkalmazni.²⁴

A Kúria Gfv. VII. 30.371/2018. számon meghozott, BH 2019.11.307 számon közzétett döntésével a Szegedi Ítéltábla hivatkozott ítéletét hatályon kívül helyezte. Döntését az alábbiakkal indokolta.

²⁴ Szegedi Ítéltábla Gf.30079/2018/5. számú határozata

3.3.3 A Kúria Gfv. VII. 30.371/2018. számú határozata

Az ítéletábra helytállóan rögzítette ítéletében, hogy a Ptk. ezen szerződéstípusról csak néhány elvi rendelkezést fogalmaz meg, a közüzemi szolgáltatások közös vonása, hogy a szerződés megkötésére, létrejöttére, tartalmára, megszűnésére stb. vonatkozó rendelkezések garanciális okokból külön ágazati jogszabályok jórészt kógens részletszabályaiban jelennek meg. Ennek megfelelően tartalmazza a Vksztv. 51. § (7) bekezdése, miszerint a közszolgáltatási szerződésre az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. közszolgáltatási szerződésre vonatkozó előírásait kell alkalmazni. A Vksztv. 53. § (1) bekezdése szerint adott felhasználási hely tekintetében a közszolgáltatási szerződés - többek között - akkor szűnik meg, ha a felhasználó személyének megváltozása miatt a felhasználási helyre nézve a víziközmű-szolgáltató új közszolgáltatási szerződést kötött. A Vksztv. 74. § (1) bekezdés 10. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Vkszt. Vhr. 55. §-a tartalmazza a közszolgáltatási szerződés létrejöttére vonatkozó részletes szabályokat. Annak 55. § (3) bekezdése sorolja fel azokat az eseteket, amikor az igénybejelentést a szolgáltató köteles 5 napon belül elutasítani. Ennek egyik esete az e) pontban írtak szerint, ha az adott felhasználási helyen lejárt határidejű vagy vitatott díjtartozás áll fenn. E rendelkezések együttes értelmezéséből következik, 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.

A Kúria egyetértett a felülvizsgálati kérelemben kifejtettekkel, miszerint a Vksztv. 2. §-ában írtaknak megfelelően a víziközmű-szolgáltatás nem az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó jogosultság, hanem lakossági felhasználó esetén a víziközmű-szolgáltatási jogviszony közszolgáltatási szerződés megkötésével vagy a víziközmű-szolgáltatás igénybevételével keletkezik. A víziközmű-szolgáltatásról szóló szabályozás sajátossága, hogy a közszolgáltatási szerződés csak a Vksztv. 53. §-ában részletezett esetekben szűnik meg, az a szerződött lakossági ügyfél szerződésszegése esetén sem mondható fel, így akkor sem, ha a lakossági felhasználó fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget. Az 51. § (5) bekezdése értelmében, ha a víziközmű-szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználás hely tekintetében az 58. § (1) bekezdése szerint járhat el (pl. korlátozhatja a közüzemiivóvíz-szolgáltatást), de jogosultsága a szerződés

megszüntetését, felmondásának jogát nem foglalja magában. Az ítéletábra jogerős ítéletében maga is helytállóan rögzítette, hogy a felperes követelése továbbra is a korábbi (a tartozást felhalmozó) használóval szemben érvényesíthető. A Kúria megítélésére szerint önmagában ebből következik, hogy a víziközmű szolgáltatás alapján a korábbi használóval fennállt és csak az új szerződés megkötésével megszűnő jogviszonyból eredő követelések nem az ingatlanhoz, hanem a (korábbi) felhasználóhoz kötődnek, azok tehát a tulajdonosváltástól függetlenül fennmaradnak. Ez azt is jelenti, hogy ezen követelésről mint az ingatlant terhelő jogról, illetve kötelmi igényről a tulajdonszerzés eljárási kereteit meghatározó jogszabályoknak nem kellett rendelkezniük. A Kúria egyetértett ezért a felperes álláspontjával, hogy nincs jogértelmezéssel feloldandó ellentmondás az ágazati szabályozás és a Ptk., illetve a Vht. eredeti tulajdonszerzésre vonatkozó szabályozása között.

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 másodfokú bíróság helytállóan észlelte, hogy a szolgáltatási helyül szolgáló ingatlant árverés útján megszerző fogyasztó (az informálódás és igényérvényesítés szempontjából) hátrányosabb helyzetben van, mintha adásvétel útján, vele szerződéses jogviszonyban állótól szerzett volna tulajdont. 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 Vkszt. Vhr. 55. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kógens rendelkezés eredeti tulajdonszerzés esetén nem alkalmazandó, és a felperest a fogyasztási helyet terhelő díjhátralék ellenére kötelezni lehet a szerződés megkötésére, mert ez contra legem értelmezésre vezetne. A fentiekből következik, hogy az alperes ajánlása nem felelt meg a vonatkozó anyagi jogszabályoknak.²⁵

4. Összegzés

Ha a vízközmű-tartozással kapcsolatban kifejtetteket összegezni akarjuk, akkor először is azt kell látnunk, hogy az árverési vevő szemszögéből tekintve visszaléptünk a startmezőre. Az ítéleteket áttekintve azonban megállapíthatjuk, hogy azok hatályban fenntartott részei fontos megállapításokat tartalmaznak. Ilyenek az alábbiak:

²⁵ Kúria Gfv. VII. 30.371/2018. számú határozata

- A vízközmű-szolgáltatási szerződésből eredő követelése a szolgáltatónak a korábbi (tartozást felhalmozó) használóval szemben áll fenn, az vele szemben érvényesíthető.
- A Vksztv. 53. § (1) bekezdésére tekintettel a vizsgált esetben a korábbi fogyasztóval létrejött közszolgálati szerződés csak az új fogyasztóval megkötött közszolgálati szerződés létrejöttével szűnik meg, annak hiányában fennmarad. A felmondási okok a kérdéses esetkörben nem jöhetnek számításba.
- Az új fogyasztó a hátralék fennállásáig nem jut vízszolgáltatáshoz.
- Az új fogyasztónak a tartozás kiegyenlítése esetén megtérítési igénye keletkezik a régi fogyasztóval szemben.

Ha a kérdéskört a követelés elévülése szempontjából vizsgáljuk érdekes következtetések vonhatók le. Először is meg kell vizsgálni az elévülés joghatásait és azok lehetséges hatásait az árverési vevőre nézve.

A Ptk. 6:22. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt évülnek el.²⁶ A (2) bekezdés alapján az elévülés kezdő időpontja a követelés esedékessé válásának időpontja.²⁷ Figyelemmel arra, hogy a vízközmű-szolgáltatási szerződés alapján fizetendő díj havonta esedékes, így megállapítható, hogy azok, amennyiben a jogosult azokat bírósági eljárásban nem érvényesítette, egyenként évülnek el.

A lényeges kérdés, hogy az árverési vevő rendelkezik-e perindítási joggal a követelés elévülésének megállapítása tárgyában. A vitában érdekelt fél saját jogán akkor nyújthat be keresetet, ha ő az érvényesített jog anyagi jogi jogosultja. Mivel a fél keresetösségi jogának kérdésköre meghaladná e dolgozat kereteit, itt csak annyit kívánok rögzíteni, hogy a kérdéskör vélhetően megosztaná az eljáró bíróságokat és a döntés gyakran vezetne a keresetlevél visszautasításához a Pp. 176. § (1) bekezdés e) pontja alapján.²⁸

Ha tovább vizsgáljuk az esetkört, rájöhettünk, hogy a keresetösségi joggal kapcsolatban felvetett anomáliák lényegében jelentéktelenek, hiszen a követelés egy része nem tud elévülni. A Vksztv. 53. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a közszolgáltatási szerződés

²⁶ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:22. § (1) bekezdés

²⁷ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:22. § (2) bekezdés

²⁸ Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 176. § (1) bekezdés e) pont

csak az új közszolgáltatási szerződés megkötésével szűnik meg. Mivel a szerződés a lakossági ügyfél esetében, szerződésszegés esetén sem mondható fel, a tartozást felhalmozó fogyasztó szerződése a követelés fennállásáig, tehát az új szerződés akadályainak elhárulásáig fennmarad. A vízközmű-szolgáltatók üzletszabályzatait megvizsgálva a fogyasztó által fizetendő díj, erős leegyszerűsítéssel alapidíjból és fogyasztás után fizetendő díjból áll. Alapidíjat annak kell fizetnie, aki a vízközmű-szolgáltatóval az adott hónap első napján közszolgáltatási jogviszonyban áll. Erre tekintettel a régi fogyasztóval fennálló szerződés időtartama alatt a szolgáltatót a mindenkori alapidíj megilleti. Az ebből levonható következtetés talán a leglényegesebb a vizsgált esetkör kapcsán. Feltéve, hogy a szolgáltató perben érvényesítette a követelését egy bizonyos időpontig, ami alapján a régi fogyasztóval szemben végrehajtási eljárás is indult, amennyiben a követelés a végrehajtás során nem térül meg, az elévülés idővel bekövetkezik. Amennyiben az új fogyasztó keresetösségi jogát elfogadjuk, ő az elévülés megállapítása és ennek nyomán a szerződéskötés és a korlátozás megszüntetése előtt fennálló akadály megszűnésének megállapítása iránt pert indíthat.

Célt érhet-e az új fogyasztó pernyertessége esetén? A válasz véleményem szerint az, hogy nem. Ennek egyik oka, hogy mivel az alapidíj a szerződés fennállása alatt folyamatosan jár, a szolgáltató mindig rendelkezni fog öt évnek megfelelő mértékű, el nem évült alapidíj tartozással. A másik ennél lényegesebb akadály az elévülés joghatása. Az elévülés joghatása a Ptk. 6:23. § (1) bekezdése szerint egyebek mellett az, hogy az ilyen követelés bírósági eljárásban nem érvényesíthető.²⁹ Az elévülés a követelést nem szünteti meg, az obligatio naturalis-ként fennmarad. A Vksztv. 51. § (4) bekezdése az akadályt „rendezetlen követelés”³⁰-ként, a Vkszt. Vhr. 55. § (3) bekezdés e) pontja „lejárt határidejű díjtartozás”³¹-ként határozza meg. Egyik akadály fennállásának sem feltétele, hogy az bírósági úton érvényesíthető legyen.

Levonható tehát az a következtetés, hogy a szerződéskötést és korlátozás feloldását akadályozó körülmény, annak elévülésére tekintettel határidő nélkül fennmarad, az csak a kötelezettséggel nem érintett harmadik fél teljesítésével hárítható el. Véleményem szerint nem vitás, hogy a szerződéskötés megtagadása és a korlátozás fenntartása jelentős

²⁹ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:23. § (1) bekezdés

³⁰ Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 51. § (4) bekezdés

³¹ Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § (3) bekezdés e) pontja

kényszerítő erőként hat az új tulajdonosra annak érdekében, hogy teljesítsen a kötelezett helyett. A szolgáltatás korlátozása eleve ezt a célt szolgálja, amit a szolgáltató, immár a tartozás felhalmozásában vétlen új tulajdonossal szemben alkalmaz.

Ez az elévüléstől függetlenül fennmaradó kényszerhelyzet vitathatatlanul indokolt és elfogadható addig, míg az ingatlan tulajdonosa a tartozást felhalmozó felhasználó, de álláspontom szerint komoly erkölcsi aggályokat vet fel abban az esetben, ha a pressziót vétlen harmadik személlyel szemben alkalmazzák. Ezek azok az erkölcsi aggályok, melyek miatt a Kúria azon megállapítása, hogy a szolgáltató szerződéskötési kötelezettségének megállapítása az Alaptörvény 28. cikkének felhívásával, contra legem értelmezéshez vezetne, így nem helytálló, számomra a 28 cikk tartalmára is tekintettel, bár logikailag hibátlan, erkölcsileg nem elfogadható.

Az Alaptörvény 28. cikke szerint a „A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuluma, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”³².

Az idézett szövegből következik, hogy a jogszabályoknak a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt kell szolgálniuk. Mi lehet az a cél, mely alapján a vízközmű-szolgáltatót ilyen előnyben kell részesíteni a többi közüzemi szolgáltatóval szemben? Természetesen nem kérdés, hogy az ország ivóvízkészletének fenntartása jóval fontosabb cél, minthogy minden időben rendelkezünk elegendő gázzal és elektromos energiával, különösen azért, mert ez utóbbiak alternatív és megújuló forrásokkal kiválthatók. A kérdés az, hogy a rendelkezés hozzájárul-e az ország egészséges ivóvízkészletének megőrzéséhez. A válasz véleményem szerint egyértelműen nem.

Álláspontom szerint a megoldást kizárólag a jogszabály módosítás jelentheti, mivel egyetlen olyan jogszabály sem szolgálhat a józan észnek és a közjónak megfelelő

³² Magyarország Alaptörvénye 28. cikk, Magyarország Alaptörvénye hetedik. módosítása 8. cikk által megállapított szöveg

erkölcsös célt, amely lehetővé teszi, hogy egy tartozásért sem közvetlenül sem pedig közvetve felelőssé nem tehető személyt, akár a legcsekélyebb kényszerrel is e tartozás megfizetésére ösztönözzön.

5. Irodalomjegyzék

1. Dr. Pestovics Ilona, Bírósági végrehajtás, Novissima Kiadó, Budapest, 2010.
2. Kiss Nikolett – Osztovits András – Pomeisl András – Villám Krisztián: A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény Nagykommentárja (szerk.): Dr. Osztovits András, OPTEN Informatikai Kft. 2015.
3. BH 237/2001. számon közzétett határozat
4. Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.765/2007/7. számú határozata
5. EBH 502/2001. számon közzétett határozat
6. BH 191/2003. számon közzétett határozat
7. BH 364/2004. számon közzétett határozat
8. BH 56/2004. számon közzétett határozat
9. BDT 1999.43 számon közzétett határozat
10. Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.23.162/1998/3. számú határozata
11. Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.596/2007/7. számú határozata
12. Fővárosi Törvényszék P.24605/2014/7. számú határozata
13. Szegedi Ítéltábla Gf.30079/2018/5. számú határozata
14. Kúria Gfv. VII. 30.371/2018. számon meghozott, BH 2019.11.307 számon közzétett határozata
15. BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Üzletszabályzata, VII. kiadás, 2019. október 2.

6. Jogszabályjegyzék

1. Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (röv.: Ptk.)
2. Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (röv.: Vht.)
3. Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (röv.: Vksztv.)
4. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Kormány rendelet (röv.: Vkszt. Vhr.)
5. Közműves ivóvízellátásról és a közművesszennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV.5.) Kormány rendelet
6. Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (röv.: Pp.)
7. Magyarország Alaptörvénye