

Nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet lejárt határidejű vagy vitatott díjtartozás terheli

Ingatlan adásvétel esetén általában az ingatlan adásvételi szerződésben szerepel az eladó azon kötelezettsége, hogy a közművek tekintetében az „ügynevezett nullás igazolásokat” adja ki a vevőnek, aki ez esetben megköti saját nevében a közműszolgáltatásokra vonatkozó új szerződéseket.

De mi van akkor, ha erről a felek elfelejtenek rendelkezni a szerződésben és ha az eladónak/volt ingatlantulajdonosnak díjtartozása áll fenn a közműszolgáltatóval szemben? Egy ilyen helyzet különösen akkor állhat elő, ha az új ingatlantulajdonos az ingatlan tulajdonjogát árverés útján szerezte meg.

A Kúria nemrég pont egy ilyen esetre vonatkozóan hozott döntést.

A példaesetben víziközmű-szolgáltatásról volt szó. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a víziközmű használat lehetősége szerződésen alapul, és a víziközmű-szolgáltató az igénybejelentést mérlegelési lehetőség nélkül köteles elutasítani, ha az adott felhasználási helyen lejárt határidejű díjtartozás áll fenn.

A másodfokú bíróság azonban a fentiekkel ellentétben amellett érvelt, hogy a Ptk. szerint a szolgáltatót szerződéskötési kötelezettség terheli. A perbeli esetben nem volt vitás, hogy a fogyasztó árverési vétel útján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, amely eredeti szerződésmódnak minősül, azaz a korábbi tulajdonostól függetlenül válik tulajdonossá az új tulajdonos. Az ítéletábra a lakott ingatlan árverésére vonatkozó szabályozás tekintetében kiemelte, hogy a díjtartozásról az árverési vevőt értesíteni kell (ami nem történt meg), továbbá ez a körülmény az árverési vételárra is kihatással van.

Az ítéletábra hangsúlyozta, hogy a víziközmű-szolgáltatásból származó, a korábbi fogyasztóval kötött szerződésből eredő kötelmi követelés az új tulajdonost nem terheli, az továbbra is a korábbi fogyasztóval szemben érvényesíthető, azaz eredeti tulajdonszerzés esetén a víziközmű-szolgáltatás vonatkozásában a korábbi kötelmi (szerződéses) jogviszonyból származó terhek fennmaradnak.

A Kúria azonban rámutatott, hogy a víziközmű-szolgáltatás nem az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó jogosultság, hanem lakossági felhasználó esetén a közszolgáltatási szerződés megkötésével vagy a víziközmű-szolgáltatás igénybevitelével keletkezik.

Kifejtette, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló szabályozás sajátossága, hogy a közszolgáltatási szerződés csak a vonatkozó törvényben 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. A vonatkozó jogszabályhely értelmében, ha a víziközmű-szolgáltatónak a felhasználási helyre vonatkozóan korábbi közszolgáltatási szerződés alapján rendezetlen követelése áll fenn, akkor az adott felhasználó hely tekintetében pl. korlátozhatja a közüzemi ivóvíz-szolgáltatást, de jogosultsága a szerződés megszüntetését, felmondásának jogát nem foglalja magában, így új szerződés sem köthető!



A Kúria megítélése szerint 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.

Ebből az is következik, hogy a díjhátralék létének ki kellene hatni az árverési vevőre, ugyanis mindaddig amíg az fennáll, a vevő nem tud a fogyasztási helyre új közszolgáltatási szerződést kötni, így nem jut vízszolgáltatáshoz.

Tehát az ingatlant árverés útján megszerző hátrányosabb helyzetben van, mintha adásvétel útján, vele szerződéses jogviszonyban állótól szerzett volna tulajdont.

A fentiekből következik, hogy akár adás-vétel útján, akár más módon és különösképpen árverés útján szerzünk ingatlantulajdont, az esetleges a közművek felé fennálló díjhátralékokra legyünk különös figyelemmel, mert a fentiek alapján, ameddig díjhátralék a volt ingatlantulajdonossal szemben fennáll, nem tudunk az adott közműszolgáltatásra vonatkozó új szerződést kötni.