

# Ne vegyünk árverésen kombinált mérős ingatlant, avagy hallgatástól még nem lesz vizünk, viszont ráfizethetünk...

Jeleztem, hogy a legutóbbi kifejezetten szakmai cikkem után most végre valamilyen életszerűbb problémát feszegető kérdéssel foglalkozom majd.

Ugyanakkor remélem, hogy az olvasók felfedezik majd az összefüggést az egyes cikkek gyakorlati felhasználhatóságában, még akkor is első olvasatra, csak annak néhány száz embernek az érdeklődésére tarthatnak számot, akik kifejezetten a víziközmű szolgáltatásban dolgoznak.

Nézzük meg mi lehet az összefüggés: a legutóbbi cikkemben ismertettem, hogy milyen változások következtek be a nem lakossági felhasználók víziközmű szolgáltatási díjak kapcsán<sup>1</sup> Egy másik cikkemben a 2023-24 között bekövetkezett jogszabályi módosításokra hívtam fel a figyelmet<sup>2</sup>, melynek kapcsán az egyik olvasóm kommentben kérdezett rá a kombinált vízmérők problémájára.

Mi történik akkor, ha valaki egy árverési vétel hatályával jut hozzá egy olyan ingatlanhoz (pld végrehajtási, vagy felszámolási árverésen), amely olyan nem lakossági felhasználó tulajdonában volt, amellyel szemben a víziközmű szolgáltató, az ingatlanon elhelyezkedő szolgáltatási ponton, tartozást tart nyilván úgy, hogy a bekötési vízmérő egy kombinált mérő (egy bekötési mérőn van a házi hálózat, és az oltóvíz hálózat) található? Tegyük fel, hogy ráadásul a szolgáltatónak meggyőződése, hogy az ingatlanon gazdasági tevékenységet folytat ez az ingatlant megszerző lakossági felhasználó, ezért küld egy szerződést a nem lakossági díjról, azzal a meghagyással, hogy ha az újdonsült felhasználó nem küldi vissza, akkor is létrejött a szerződés? (Ebből a barokkos körmondatból azt hihetnénk, hogy egy állatorvosi lovat találtam ki, de sajnos a gyakorlatban megtörtént esetről van szó)

A nem lakossági szektorban a víziközmű szolgáltatás díjai 15 év után most már közelítenek a piaci értékhez. Ha valaki veszi a fáradságot, és újra-olvassa a víz- és csatornadíjak emelkedéséről szóló cikket<sup>3</sup>, akkor láthatja, hogy az emelkedés volumene nem volt jelentős, főleg abban a kategóriában ahová az átlagos bekötések átmérői esnek. Nagyobb átmérő esetén viszont durva emelkedések tapasztalhatóak, és ez különösen igaz a csatornadíjakra a legnagyobb átmérőjű bekötések kategóriáiban.

---

<sup>1</sup> <https://www.linkedin.com/pulse/nem-lakoss%C3%A1gi-v%C3%ADzik%C3%B6zm%C5%B1-szolg%C3%A1ltat%C3%A1si-d%C3%ADjak-volumene-szab%C3%B3-llm-iy4gf>

<sup>2</sup> (<https://www.linkedin.com/pulse/v%C3%ADzik%C3%B6zm%C5%B1vekkal-kapcsolatos-jogszab%C3%A1lyv%C3%A1ltoz%C3%A1sok-iv%C3%A1n-dr-szab%C3%B3-llm-rhwkf>),

<sup>3</sup> <https://www.linkedin.com/pulse/nem-lakoss%C3%A1gi-v%C3%ADzik%C3%B6zm%C5%B1-szolg%C3%A1ltat%C3%A1si-d%C3%ADjak-volumene-szab%C3%B3-llm-iy4gf>

Ezért lesznek az áremelkedés legnagyobb vesztesei a kombinált vízmérőt használók, akiknek a házi ivóvízhálózatja össze van kapcsolva a tűzvíz hálózattal (ennek hagyományosan nagy az átmérője, hiszen oltás esetén hirtelen nagy mennyiségű vízre van szükség), mivel számlázás esetén a víziközmű szolgáltató azon az alapon, hogy bekötés a 25/2023. (XII.13.) EM rendeletrendelet alapján NEM kizárólag csak oltóvíz szolgáltatásra szolgál, a bekötési mérő alapján számolja el az ivóvíz díjat. Ezzel viszont még nincs vége a történetnek, mert a szennyvízszolgáltatás díját – hacsak nincs telepítve ritka, és drága szennyvízmérő – akkor a számlázott ivóvíz mennyiség után számolja fel a szolgáltató, így aztán a szennyvízdíj is óriásit emelkedik. A kombinált mérőt használók tehát kétszer vesztenek sokat, egyszer az ivóvíz, egyszer pedig a szennyvíz árán, miközben a lakossági felhasználók továbbra is a 2011-es áron kapják a víz-és szennyvíz számlákat.

Nem mindegy tehát, hogy adott esetben lakossági vagy nem lakossági áron jön létre a szerződés!

Ezeken az oldalakon már nagyon sokszor foglalkoztam<sup>4</sup> azzal a kérdéssel, hogy a jogszabály hogyan különbözteti meg a nem lakossági felhasználót és lakossági felhasználót, és hogyan alakult ennek a kérdésnek az értelmezése az utóbbi hónapokban.

Ez a probléma viszont olyankor merül fel élesen, ha pld. egy társasház építése esetén (a társasház lakossági felhasználónak minősül a víziközmű törvény szerint) a vállalkozó a saját nevére kéri a bekötést az építkezés idejére, de elmulaszt valamilyen fizetési kötelezettséget a szolgáltató felé (tipikusan pld. a víziközmű fejlesztési hozzájárulást). Ebben az esetben a szolgáltató tartozást tart nyilván az adott felhasználási ponton, ami később megakadályozhatja, hogy a társasházi lakásokban az almérők felszerelését, annak ellenére, hogy időközben az ingatlant társasházzá nyilvánították. Ebben az esetben nem arról lesz szó, hogy a társasházi lakások a bekötési mérő után nem lakossági (közületi) díjat kell fizessenek, hanem arról, hogy egyáltalán nem lesz vizük.

Mindaddig ugyanis, ameddig a szolgáltatási ponton a szolgáltató tartozást tart nyilván, addig nem köteles új szerződést kötni ezen szolgáltatási helyre, ezzel szemben minden olyan szankciót alkalmazhat, amelyet a közületi felhasználóval - hacsak nem védett státuszú, mint pld a gyermekvédelmi intézmények – szemben is alkalmazhat nem fizetés esetén, így pld. bármikor kizárhatja a szolgáltatásból nemcsak az ivóvíz, de a szennyvízszolgáltatás tekintetében is!

Ilyenkor a nem nagyon marad már lehetősége a tulajdonközösségnek, minthogy „összedobja” a jogelőd feltehetően már késedelmi kamatokkal növelt tartozását.

Itt említem meg, hogy a lakossági díj csak társasházi törvényben<sup>5</sup> meghatározott jogilag társasházzá nyilvánított ingatlant illeti meg, ugyanakkor nincs akadálya akár egy üres telekre alapítsanak társasházat.

A szolgáltatónak joga, de nem kötelessége, hogy bírósági úton érvényesítse a követelését (hiszen ez jelentős költségekkel jár), ezért gyakran csak a fizetési felszólítások kerülnek kiküldésre egy már nem is létező címre, míg valaki végre veszi a fáradtságot és észleli, hogy a bekötési hely tulajdonosa már végrehajtási eljárás, vagy felszámolási eljárás alá került.

---

<sup>4</sup> <https://www.linkedin.com/pulse/mennyi-lesz-v%C3%ADzd%C3%ADjad-az-att%C3%B3l-f%C3%BCgg-mi-vagy-de-lehet-hogy-szab%C3%B3-llm-6srnf>

<sup>5</sup> 2003. évi CXXXIII. törvény a Társasházakról

Itt lép be a másik örök visszatérő problémakör: az ún. eredeti jogszerzés és a szolgáltató szerződéskötési kötelezettségének kérdése.

Tipikus jelenség, hogy a kivitelező-tulajdonos cég a felszámolási eljárás alá kerül, és a felszámoló árverésen értékesíti a felszámolt cég tulajdonában álló ingatlanokat.

Az árverés jogi szempontból ún. „eredeti” vagy originális szerzésforma, ami többek közt azt jelenti, hogy az árverési vevő per- teher és igénymentesen szerzi meg az árverési vétel tárgyát, tipikusan az ingatlant, tehát az árverési vevő semmilyen szempontból nem felel az adós tartozásáért.

Ez a víziközmű szolgáltatás esetében kicsit másként van: az árverési vevő ugyan nem felel a jogelőd, vagy bármely jogelőd tartozásáért, de a víziközmű szolgáltató nem köteles szerződést kötni addig amíg valaki (bárki) ki nem egyenlíti a szolgáltatási helyen nyilvántartott tartozást<sup>6</sup>.

Bár a törvény nagyon szigorú feltételekhez köti, hogy egy magánszemély felhasználót kizárjanak az ivóvíz szolgáltatásból (szennyvízszolgáltatásból pedig egyáltalán nem lehet kizárni lakossági felhasználót a törvény szerint), ez mégis lehetővé válik, ha egy magánszemély árverés útján olyan ingatlant vásárol, amelyhez tartozó szolgáltatási helyen a víziközmű szolgáltató tartozást tart nyilván<sup>7</sup>.

Nagyon fontos viszont, hogy ez a joga a szolgáltatónak kizárólag csak addig áll fenn, ameddig a szerződéskötést minden akár egymást követő felhasználóval szemben visszautasította.

Amennyiben pld. szolgáltató azzal a személlyel, amely az árverést végrehajtja (bírószági végrehajtó, felszámoló stb. stb.) olyan megállapodást köt (pld. engedélyezi a szolgáltatás felfüggesztését, fizetési haladékot ad stb.), amelyben az érintettet személyt, vagy szervezetet felhasználóként ismeri el, akkor ez a jogosultság megszűnik, és a szolgáltatástól nem zárkozhat el.

Ilyen probléma felmerülése esetén tehát kérdezzünk rá az árverező szervezetre, hogy milyen kommunikációt folytatott erről a kérdéssel a víziközmű szolgáltatóval, illetve, ha lehet még az árverés előtt kérjünk információt az árverező szervezeten keresztül a víziközmű szolgáltatótól az ingatlanra vonatkozóan.

Konkrét esetben a bíróság elutasította a szolgáltató követelését, és szolgáltatás megkezdésére utasította, amikor a szolgáltató úgy kötötte meg a társasházi almérők vonatkozásában a szerződést, hogy a társasház bekötési mérőjén követelést tartott nyilván.

---

<sup>6</sup> Ez a jogi kérdés 2019-ben a Kúria BH2019. 307. közzétett elvi döntésével véglegesen rendeződött: „Nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos, vagy eredeti szerződésmóddal (árverés útján) szerezte meg [2011. évi CCIX. tv. 51. §, 53. § (1) bek., 58. § (1) bek., 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 55. § (3) bek.]. „  
<sup>7</sup> Vksztv. 51. § (5) 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.  
58. § (1) 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 (..)

Amennyiben valaki kifizette a felhalmozódott tartozást, akkor – bár sovány vigasz, - de ha az a személy, vagy annak bármilyen jogutódja, amelynek, vagy akinek felróható okból a tartozás felhalmozódott, még létezik, akkor tőle a követelést az összes költséggel együtt lehet követelni és behajtani.

Visszatérve a jelen cikk eredeti mondanivalójához, láthatjuk, hogy a közületi díjakat 13 év után most két alkalommal is emelte a Kormány, és minden valószínűség szerint ez most már állandó gyakorlat lesz, így egy kombinált mérő esetén pld. nagyon nem mindegy, hogy lakossági vagy közületi díjat fizetünk meg.

Mi történik akkor, ha az árverésen lakossági felhasználóként vásárolt ingatlanon fennálló tartozást kiegyenlítettük ugyan, de kapunk a szolgáltatótól egy általa aláírt szerződést, melyben arról tájékoztatnak, hogy véleményük szerint az ingatlanon gazdasági tevékenységet végzünk, ezért mostantól nem lakossági felhasználók vagyunk, és ennek megfelelő díjat vagyunk kötelesek fizetni?

Korábbi írásaimban<sup>8</sup> részletesen tárgyaltam, hogy ameddig a lakossági felhasználó esetében a pusztán igénybevétele (ez az ún. ráutaló magatartás) is létrehozza a szolgáltatási szerződést, addig a nem lakossági felhasználóval kizárólag írásban jön létre a közszolgáltatási szerződés. Ez eddig olyan köbevésett szabály volt, amelyet a víziközmű szolgáltatók - ha fogsikorgatva is, - de betartottak, annál is inkább mert egy konkrét bírósági ítélet kimondta, hogy a víziközmű szolgáltatásban még az sem elég, ha a felek külön egybehangzó akaratnyilatkozatot tesznek (ez a polgári jogban létrehozza a szerződést), hanem kizárólag a szolgáltató által alkalmazott blankettán jön létre a szerződés. Ez az ítélet persze erősen vitatható, de jogerős lett (nem precedens értékű), azt viszont több kúriai precedens is kimondta, hogy a nem lakossági felhasználóval kizárólag írásban jön létre a szerződés.

Az utóbbi időben a viszont néhány leleményes szolgáltató olyan tartalmú tájékoztatót küld ki az ügyfélnek, melyben kijelenti, hogy amennyiben a szerződést nem küldi vissza aláírva, de annak alapján csak egyetlen számlát is kiegyenlít, akkor a szerződést létrejötteknek tekinti.

A magyar polgári jog elsősorban a nyilatkozási elv alapján áll, és ha a jogszabály kivételt nem tesz, akkor a hallgatás nem hoz létre szerződést, illetve, ha a jogszabály a szerződés létrejöttét írásbeli formához köti, akkor az csak abban a formában jön létre érvényesen.

Első pillantásra úgy tűnik, hogy az egésznek nem sok értelme van hiszen, ha valaki perre visz egy ilyen ügyet (nem tudok róla, hogy ilyen előfordult volna eddig) akkor a szolgáltató nyilvánvalóan veszíteni fog.

A dolog azonban korántsem olyan hasztalan, mint gondolnánk, hiszen a legtöbb ember igenis jogkövető és nem akar a szolgáltatókkal civakodni, inkább befizeti a csekket. Kivéve persze, ha az a csekk – pld egy kombinált mérő esetében – negyvenszer akkora összeget tartalmaz, mint korábban.

Tegyük fel, hogy az érintett felhasználó csak több csekk befizetése után ébred rá, hogy ő a magasabb közületi díjat fizeti, holott lakossági díjra lenne jogosult. Ha elrohan ügyvédhez,

---

<sup>8</sup> <https://www.linkedin.com/pulse/ism%C3%A9t-lakoss%C3%A1gi-%C3%A9s-nem-d%C3%ADjkr%C3%B3l-iv%C3%A1n-dr-szab%C3%B3>

akkor az, már kifizetett díjakra csak szét tudja tárnia kezét: Van ugyanis a Ptk-ban egy olyan rendelkezés, amely szerint, ha az alakítás megsértésével kötött szerződést a kötelezett részben teljesíti, és az a jogosult elfogadja, akkor az így teljesített szolgáltatás már nem követelhető vissza. A csekk befizetésével tehát a már befizetett összeg elveszett.

Ugyanakkor a szolgáltató így sem érvényesíthet az érvénytelen közszolgáltatási szerződésre alapozva szankciókat a felhasználóval szemben, tehát pld. nem függesztheti fel a szolgáltatást, és nem követelhet kötbért, vagy víziközmű fejlesztési hozzájárulást visszamenően stb.

Alaposan tájékozódjunk tehát akkor is, ha árverésen szerzünk ingatlant, és bármilyen formájú ingatlan tulajdonszerzés esetén ügyeljünk arra, hogy a szolgáltatóval tartsuk a kapcsolatot, és haladéktalanul utasítsunk vissza írásban minden olyan szerződéses ajánlatot, amelyről úgy gondoljuk hogy nem minket illet.

kelt: Budapest, 2025. 03. 17.

Dr. Szabó Iván LLM  
ügyvéd