

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.884/2018/6.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Horony Levente ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: kamarai jogtanácsos

A per tárgya: szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.043/2018/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Tatabányai Járásbíróság 16.P.21.438/2017/14.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2017. április 4-én árverésen megvásárolta a szám alatti társasházi lakást. A birtokba vételt követően 2017. május 15-én az alperes víziközmű-szolgáltató ügyfélszolgálatán bejelentette a tulajdonosváltozást, és mint új tulajdonos mellékszolgáltatási szerződést kívánt kötni. Az alperes arra hivatkozással, hogy a felhasználási helyen lejárt idejű számlatartozást tart nyilván, megtagadta a szerződés megkötését.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (2) bekezdésére alapított keresetében

kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja az alperes jognyilatkozatát, és hozza létre a felek között a mellékszolgáltatási szerződést a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksz.) egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 84. § (1) bekezdésének megfelelően. Arra hivatkozott, hogy tulajdonszerzése eredeti szerzés, amelynek az a következménye, hogy megszűnik a harmadik személynek a dolgot terhelő joga, kivéve az 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 137. § (1) bekezdésében foglalt jogokat. Az előző tulajdonos által felhalmozott tartozás a mellékszolgáltatási szerződés megkötését nem befolyásolhatja.

- [3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a Vhr. 84. § (4) bekezdés e) pontja szerint a mellékszolgáltatási szerződés létrejöttének egyik feltétele, hogy a víziközmű-szolgáltató az adott elkülönített felhasználási hely vonatkozásában ne tartson nyilván lejárt idejű számlatartozást. A jelen esetben e jogszabályi előfeltétel hiányában nem köthető a felperessel mellékszolgáltatási szerződés.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában rámutatott arra, hogy a felek közötti jogviszonyra a Vksz. rendelkezései - azon belül is a törvény 51. § (1)-(7) bekezdései - alkalmazandók. Hivatkozott továbbá a Vhr. 84. § (1), (3) és (4) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezésekre. Kiemelte, hogy a közüzemi szolgáltatások közös vonása, hogy a szerződés megkötése, létrejötte, a szerződés tartalma, különösen a nyújtott szolgáltatás időszakos szüneteltetése vagy korlátozása, továbbá a szerződés felmondással való megszüntetése - garanciális okokból - külön jogszabályok jórészt kógens rendelkezéseinek részletszabályaiban jelenik meg. A Vhr. 84. § (4) bekezdése rögzíti, hogy a mellékszolgáltatási szerződés létrejöttéhez együttes feltételeknek kell fennállniuk. Ezek egyike, hogy a bekötési vízmérő szerinti felhasználási helynek és a szerződni kívánó elkülönített vízfogyasztónak nincs lejárt határidejű számlatartozása a víziközmű-szolgáltató felé, és illet a víziközmű-szolgáltató az adott elkülönített felhasználói hely vonatkozásában sem tart nyilván. Az alperes nem vitatotta a perbeli felhasználási helyen nyilvántart ilyen számlatartozást. Mindezekre tekintettel a perbeli esetben nem áll fenn a mellékszolgáltatási szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi feltétel. Az alperes ezért nem köthet a felperessel szerződést.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet - helyes indokai alapján - helybenhagyta. Az indokolásában kiemelte, hogy a Vht. 137. § (1) bekezdés a)-d) pontjai az árverés útján megszerzett tulajdonjogot terhelő dologi

jogok taxatív felsorolását tartalmazzák. A jogszabály arról rendelkezik, ha valamely természetes, jogi vagy egyéb személy árverés útján megszerzi valamely ingatlan tulajdonjogát, akkor az árverést követően az ingatlant mely dologi jogi terhek terhelik. A jelen ügyben azonban az árverés útján megszerzett ingatlant mint fogyasztási helyet terhelő víziközmű díjtartozás nem dologi jogi, hanem kötelmi jogi jellegű, így a Vht. hivatkozott szabályainak hatálya nem terjedhet ki rá. Az egymással versengő jogszabályi rendelkezések alkalmazását illetően az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, miszerint a lex speciális derogat lege generali elv érvényesül. A Vksz. a jelen esetben speciális szabály a Vht., illetőleg a Ptk. általános szabályaival szemben. A tulajdonjog eredeti vagy származékos módon történő megszerzésétől függetlenül az ingatlanra vonatkozó víziközmű-szolgáltatási szerződéses jogviszonyokban az adott víziközmű-szolgáltatásra vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések – mint speciális szabályok – alkalmazandók. Amennyiben a speciális szabály egy adott magatartást nem szabályoz, abban az esetben alkalmazhatók háttérszabályként a Ptk, illetőleg a Vht. szabályai.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő, a keresetnek helyt adó határozat hozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:41. § (1), (3), (4) bekezdésében, 6:256. § (1)-(2) bekezdésében, 1:2. § (2) bekezdésében, a Vht. 137. § (1) bekezdésében, a Vksz. 51. § (7) bekezdésében, a Vhr. 1. § 25. pontjában és 84. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat.
- [7] A másodfokú bíróság által megállapítottakkal ellentétben a jelen per felperesére nem vonatkozik a Vhr.-ben rögzített szerződéskötési akadály. A Ptk. és a Vht. rendelkezései értelmében eredeti tulajdonszerzés esetén a mellékszolgáltatási szerződés megkötésének nem lehet akadálya a felhasználási helyen az előző tulajdonos által felhalmozott tartozás. Az eredeti szerzésmódnak ugyanis az a lényege, hogy a Vht. 137. § (1) bekezdésében felsoroltakon kívül mindegy milyen terhek, tartozások maradtak az ingatlanon, azokból az új tulajdonosnak hátránya nem származhat. Az előző és az új tulajdonos között az eredeti szerzésmód miatt nincs semmilyen jogviszony. Ha az alperes nem köt szerződést az új tulajdonossal, úgy figyelmen kívül hagyja annak eredeti szerzésmóddal szerzett abszolút hatályú tulajdonjogát. A lex speciális derogat lege generali elv helyes értelmezése a jelen ügyben az, hogy alapesetben származékos tulajdonszerzés esetén az általános szabály a Vhr. Eredeti tulajdonszerzés esetén viszont az általános szabályt, azaz a Vhr.-t lerontja a speciális, a jogszabályi hierarchiában magasabban álló Vht. 137. § (1) bekezdése és a Ptk. 5:41. § (1), (3), (4) bekezdése. Ebből következően az előző tulajdonos által felhalmozott díjhátralék eredeti szerzésmód esetén nem befolyásolja

az új tulajdonossal történő mellékszolgáltatási szerződés megkötését, mivel az általános esettől, azaz a Vhr.-től eltérő speciális szabályokat, így a Vht.-ben foglaltakat kell alkalmazni.

- [8] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi eleme a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kéri. A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést annak téves megítélésében határozta meg, hogy az előző tulajdonosnak a felhasználási helyen nyilvántartott számlatartozása eredeti szerzőismód esetén akadálya annak, hogy a szolgáltató az új tulajdonossal mellékszolgáltatási szerződést kössön [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. A Kúria ezért a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján eljárva ebben a keretben vizsgálta felül a jogerős ítéletet.
- [10] A víziközmű-szolgáltatási jogviszony kötelmi jogi jogviszony. A Vksz. és a Vhr. e jogviszony részletszabályait tartalmazza. A Vht. és a Ptk. felperes által hivatkozott szabályai tulajdonjogi szabályok. A kötelmi jog és a tulajdon jog szabályainak egymáshoz való viszonyára a felperes a lex speciális derogat lege generali elvet tévesen vonatkoztatta. A Vksz. 51. § (3) bekezdése értelmében a víziközmű-szolgáltató a Vhr. 84. § (4) bekezdésében meghatározott együttes feltételek fennállása esetén nem tagadhatja meg az elkülönített vízhasználó kezdeményezésére mellékszolgáltatási szerződés megkötését. A szerződés létrejöttének a Vhr. 84. § (4) bekezdés e) pontjában rögzített előfeltétele, hogy a víziközmű-szolgáltató nem tart nyilván az adott elkülönített felhasználási hely vonatkozásában lejárt határidejű számlatartozást.
- [11] A Ptk. 5:41. § (4) bekezdése alapján a hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés esetén a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai szűnnek meg, a Vht. 137. § (1) bekezdésében meghatározott korrekcióval. Az alperesnek azonban nincs a felperes által megszerzett ingatlant terhelő joga. A jelen perben nem vitatottan kötelmi jogi követelése van az elkülönített felhasználási hely vonatkozásában. Ez a követelés az ingatlan tulajdonjogának hatósági árverés útján való megszerzésével nem szűnt meg. Téves ezért a felperesnek az a jogi álláspontja, hogy eredeti tulajdonszerzés esetén a mellékszolgáltatási szerződés megkötésének nem lehet akadálya a felhasználási helyen az előző tulajdonos által felhalmozott tartozás.

- [12] Mindezekre tekintettel a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból nem jogszabálysértő, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. A jogtanácsosi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.
- [15] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. január 13.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró