



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere
ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Szabályozási Bizottsága**

**2026. augusztus 7-én
tartandó rendkívüli ülésére**

Tárgy: Víziközmű áthelyezésének költségviselésével kapcsolatos döntés

Az előterjesztést készítette:

Dr. Patay Balázs irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

2

Határozat-tervezet melléklete:

Előterjesztés melléklete:

Kérelem
Térképvázlat

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter sk.
jegyző

Kecskemét Megyei Jogú Város Alpolgármestere
Ügyiratszám: 12909-2/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Szabályozási Bizottsága
2026. augusztus 7-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Víziközmű áthelyezésének költségviselésével kapcsolatos döntés

Tisztelt Bizottság!

Kecskeméten 1998-ban került kialakításra az ún. Domb Lakópark II. üteme, melynek fejlesztését az akkori tulajdonos, az Univer-Coop Zrt. jogelődje bonyolította le.

A lakópark csapadék és szennyvízelvezetését biztosító vezetékrendszert a tulajdonos megrendelésre a Bácsvíz Zrt. fektette le, majd vette át üzemeltetésre.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 20. §-a alapján az ingatlan tulajdonosa (használója) túrni köteles, hogy a vízügyi hatóság határozata alapján a közcélú vízellátási hálózatra az ingatlanán elhelyezték és üzemeltessék, illetve az ehhez szükséges vízimunkákat elvégezzék, feltéve, ha az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zárja ki (vízvezetési szolgalmi jog). A tulajdonost a korlátozás ellenételezéseként, annak mértékével arányos kártalanítás illeti meg.

Tekintettel arra, hogy a tárgybeli víziközmű nem az üzemeltető ingatlanán fekszik a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vkszt.) 6. § (2) bekezdése alapján a vízvezetési szolgalmi jog jogosultja az ellátásért felelős. A vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása – a víziközmű üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a víziközmű-szolgáltatót illeti meg. A víziközmű-szolgáltató viselni köteles a joggyakorlás következtében felmerülő terheket.

A jogszabályi rendelkezés szerint a víziközmű-szolgáltató viselni köteles a joggyakorlás következtében felmerülő terheket (kártalanítás) és jogosult a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba javára bejegyeztetni. A Bácsvíz Zrt. mint jogosult azonban a tulajdonjogot érintő korlátozást megalapozó szolgalmi jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyeztette.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének törvényben rögzített elve alapján az abban feltüntetett ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett ingatlanadatról pedig vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn.

Az Univer-Coop Zrt. mint beruházó 2006-ban telekalakítási eljárás keretében hozta létre a mai állapotnak megfelelő osztott telekszerkezetet, majd az ingatlanokat harmadik személy részére – a nyilvántartás adatai szerint szolgalmi jogtól mentesen – értékesítette.

Ezt követően a víziközmű tulajdonjoga a Vkszt. hatályba lépésével a törvény erejénél fogva az önkormányzatra, mint ellátásra kötelezettre szállt azzal, hogy a Bácsvíz Zrt.-t mint víziközmű-szolgáltatót továbbra is megilleti a vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása. (Megjegyzendő, hogy a

Vkszt. alapján kizárólag a szennyvízcsatorna tulajdonjoga háramlott az önkormányzatra, míg a védőtávolság megtartásával azonos nyomvonalon futó csapadékvíz elvezető csatorna továbbra is a Bácsvíz Zrt. tulajdonát képezi.)

A lakópark területén található Kecskemét belterület 10969/52 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonjogát 2021. augusztusában Pádár Krisztián – az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint – tehermentesen szerezte meg. Hivatkozása szerint a vételt megelőző megtekintés során a dús növénytakaró miatt nem tudott meggyőződni a víziközmű létezéséről a hálózat földfelszín felett is látható elemeinek szemrevételezésével, így annak meglétével csak tervezett lakóingatlana építési munkálatainak megkezdésekor szembesült.

A lakóingatlan megépülését követően (melynek a víziközmű léte akkor egyébként nem képezte akadályát), a tulajdonos most további építményeket (kerti medence és kiszolgáló berendezései) kíván létesíteni, ezért hivatkozása szerint szükségessé vált a vízvezetékek áthelyezése az ingatlannal szomszédos 10973 hrsz. alatti, a Hírös Sport Nonprofit Kft. tulajdonban lévő, kivett út megnevezésű ingatlanra, amely által a Nyíri útig húzódó szomszédos ingatlanokon is megszűnne a jelenlegi nyomvonal.

A Bácsvíz Zrt. mint üzemeltető korábban nem tartotta megvalósíthatónak a tulajdonos fenti elképzelését, ezért egy külső vállalkozó a tulajdonos megrendelésére újabb kiviteli tervdokumentációt készített, mely szerint a közműkiváltás technikailag megvalósítható ugyan, azonban a beruházás teljes költsége nagyságrendileg 15.000.000 Ft + ÁFA lenne.

Fenti előzményeket követően Pádár Krisztián az előterjesztés mellékletét képező egyezségi megállapodás megkötésére irányuló kérelmet terjesztette elő, mely szerint az önkormányzat, mint a közmű tulajdonosa vállalja a közműkiváltás költségei 50 %-ának viselését, tekintettel arra, hogy jogosultként korábban elmulasztotta szolgalmi jogának bejegyeztetését az ingatlan-nyilvántartásba. A kérelemből a fizetési kötelezettség jogcíme (kártalanítás avagy kártérítés) egyértelműen nem állapítható meg.

Az ügyre vonatkozó jogszabályi háttér áttekintése során az alábbi megállapítások tehetők:

Kártalanítás megfizetésére az a személy vagy szerv lenne köteles, aki a jogszabály által megengedett (jogszerű) károkozás által vagyoni hátrányt okozott a károsultnak.

A következőket bírói gyakorlat szerint a kártalanítás mértékének megállapításánál a túrészi kötelezettség vonatkozásában kizárólag azt kell vizsgálni, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használata mennyiben sérül egy víziközmű elhelyezése, megléte által. Tehát az értékcsökkenés mértéke és így a kártalanítás mértékének megállapítása a vízjogi létesítési engedély megadásához, mint közigazgatási aktushoz köthető, így azt a közigazgatási határozat elleni jogorvoslati eljárásban lehetett volna támadni.

Tárgybeli esetben a vízjogi létesítési engedély jóval a kérelmező tulajdonszerzése előtt, 2004. május 25. napján született meg, így a korlátozás mértékéhez igazodó kártalanítás meghatározása és megfizetése is akkor vált esedékessé az akkori tulajdonos, az Univer-Coop Zrt. felé.

Tekintettel arra, hogy a vízilétesítményt a Bácsvíz Zrt. az Univer-Coop Zrt. megrendelésére építette ki, majd vette üzemeltetésbe, a kártalanítási kötelezettség alapját képező tulajdonjogot érintő korlátozást a víziközmű akkori üzemeltetője okozta, így a hivatkozott ellentételezés nyújtására ő lett volna köteles. Mivel azonban az Univer-Coop Zrt., mint tulajdonos éppen a saját ingatlana fejlesztése érdekében bízta meg a közműszolgáltatót a víziközmű kivitelezésével, így az akkor még

egy nagyobb egységet képező ingatlan vonatkozásában nem merült fel kártalanítás fizetésére vonatkozó kötelezettség.

A korábban az üzemeltető által az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni elmulasztott, majd a törvény alapján az önkormányzatra háramlott szolgalmi jog utólagos bejegyeztetése immáron az önkormányzat kötelezettsége lenne, azonban a Vkszt. 80. § (3) bekezdése ex lege kimondja, hogy a szolgalmi jog utólagos bejegyzése az ingatlannal kapcsolatban többletjogokat és kötelezettségeket nem keletkeztethet, így nem teremt jogalapot kártalanítási igény érvényesítésére.

Amennyiben a kérelmező követelésének jogcíme nem kártalanítás, hanem kártérítés lenne, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek a szerződésen kívül okozott kárért való felelősség általános szabályait kellene alkalmazni. Eszerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni, azonban mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható (Ptk. 6:519. §).

A Vkszt. 80. § (3) bekezdése vonatkozásában a Szekszárdi Törvényszék Pf. 20.144/2015/3. számú döntésében rögzítette, hogy a törvényhozó nem tekintette jogellenes, felróható magatartásnak a vezetékjog bejegyzésének elmaradását. Felróhatóság hiányában tehát az önkormányzat kártérítési felelősségének megállapítása szintén nem megalapozott.

A fent részletezettek alapján álláspontom szerint nem indokolt az egyezség megkötése.

Az előzetesen folytatott szóbeli egyeztetések alkalmával a kérelmező részéről felmerült továbbá az is, hogy az időközben megváltozott telekstruktúra mellett már nem indokolt a területen lévő lakóházas telkek vezetékjoggal történő megterhelése, ezért annak önkormányzat általi áthelyeztetése álláspontja szerint eleve indokolttá vált.

Ebben az esetben az önkormányzatnak – és a kérelmező által az önkormányzattal szemben bármely jogcímen kötelezés iránt esetlegesen előterjesztésre kerülő kereseti kérelem esetén a bíróságnak is – azt kell mérlegelnie, hogy a közmű áthelyezéséhez fűződő magánérdek érvényesülése mennyiben sérti a közpénzzel történő ésszerű gazdálkodáshoz fűződő közérdeket.

A Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7.1.4. pontja alapján a Tisztelt Bizottság dönt azokban a peren kívüli egyezség megkötésére irányuló ügyekben, melyekben az önkormányzattal szemben vagy az önkormányzat által támasztott igény az 5 millió forintot meghaladja, azonban a 15 millió forintot nem haladja meg.

A kérelmezőnek az igénye érvényesítésre nyitva álló határidő rövidsége, valamint az általa megvalósítani kívánt építkezés költségeinek idő múlásával történő megemelkedése, továbbá a peres eljárás indításának valószínűsége indokolttá teszi a 5/2024. (X.14.) SzB. számú határozattal elfogadott ügyrend IV. fejezetének 6. pontja szerinti rendkívüli ülés összehívását.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntését a határozat-tervezet valamelyike szerint meghozni szíveskedjék.

Kecskemét, 2026. augusztus 5.

Dr. Fekete Gábor Domicián sk.
alpolgármester

(1. Döntési változat)

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2026. (VIII.7.) SZB. számú határozat

Víziközmű áthelyezésének költségviselésével kapcsolatos döntés

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szabályozási Bizottsága megtárgyalta Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester 12909-2/2026. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság úgy dönt, hogy az ajánlott egyezséget a kérelmezővel az önkormányzat nem köti meg.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester

(2. Döntési változat)

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2026. (VIII.7.) SZB. számú határozat

Víziközmű áthelyezésének költségviselésével kapcsolatos döntés

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szabályozási Bizottsága megtárgyalta Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester 12909-2/2026. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság úgy dönt, hogy az ajánlott egyezséget a kérelmezővel az önkormányzat megkötí.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester