

Dr. Herega Judit
ügyvéd

H-6000 Kecskemét, Klapka utca 10/B. fsz. 14., Tel: 70/9447-092, Email: herega.judit@gmail.com

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott **dr. Herega Judit ügyvéd** (6000 Kecskemét, Klapka utca 10/B., fszt. 14., KASZ: 36061462) **Pádár Krisztián** (6000 Kecskemét, Nyíri út 44/C.) jogi képviselőjében eljárva az alábbiak miatt keresem meg Önt:

Ügyfelem 2021. augusztusában vásárolta meg a Kecskemét belterület 10969/52 helyrajzi számú kivett beépítetlen területet, mint építési telket. Az ingatlan tulajdoni lapja per és tehermentes volt az adásvételi szerződés megkötésekor.

A lakóépület tervezése során 2023-ban Ügyfelem szembesült először azzal, hogy a telken szolgalmi jog bejegyzése nélkül ugyan, de elhalad hosszában és keresztben is egy vezeték-pár az építési helyen belül (!), melynek minden fordulópontján, azaz összesen 4 helyen tisztító aknája is van a telken belül. Ezek karbantartásához minden esetben szükséges a tehergépjárművel való hozzáférés. Továbbá a két szomszédos magántulajdonú telken is áthaladnak ezek a vezetékek itt is tisztító aknákkal. A szolgalmi jogok itt sem kerültek bejegyzésre.

A BÁCSVÍZ Zrt. tájékoztatása alapján tudta meg Ügyfelem, hogy a teljes Domb lakópark szennyvíz- illetve csapadékvíz elvezetését biztosítja a nagyméretű vezeték-pár, amit ők csak üzemeltetnek, a vezeték tulajdonosa a KMJV Önkormányzata. Az önkormányzattal történt, évek óta tartó egyeztetések során kiderült, hogy a telekalakításkor a telekosztás során az akkori tulajdonos az UNIVER-COOP ZRT. szerződésben vállalta a szolgalmi jogok bejegyzését. Ezt akkor elmulasztotta, és az önkormányzat sem tett semmilyen további lépést a szolgalmi jog bejegyzéseket illetően, holott az kiemelt közérdek lett volna. Ezt követően került az ingatlan többszörösen tovább értékesítésre.

Az önkormányzat, mint közfeladat ellátást és közszolgáltatást nyújtó, egyben szolgalmi jogosult egyértelmű felelősségi körébe is tartozott, hogy a közszolgáltatás telekkönyvi bejegyzéséről gondoskodjon, és garantálja annak mindenki általi megismerhetőségét, és ezáltal az ellátás biztonságát és zavartalanágát. Egy banki jelzálogjog bejegyeztetése sem a tulajdonos, hanem a jelzálogjogosult érdeke. Ezzel analóg a közérdekű szolgalmi jog bejegyeztetése sem a magántelkek mindenkorai tulajdonosának, hanem a közszolgáltatás nyújtójának érdeke. Mindemellett közérdek. Arra hivatkozni, hogy a magánszemély telektulajdonos a kárfelelősséget hárítsa tovább az eladójára, álláspontunk szerint nem teszi okafogyottá az önkormányzat szolgalmi jog bejegyzésének elmaradása miatti felelőssége és a jelenleg már kevesebb érdeksérelem járó megoldás vizsgálatát.

Ügyfelem megkezdte a helyzet teljes felderítését egy lehetséges megoldást keresve. 2024-ben minden érintettel külön-külön több egyeztetést követően volt egy közös megbeszélés a Hírös Sport Kft. tárgyalójában a Messzi István sportcsarnokban. Valamennyi érintett fél részt vett ezen a megbeszélésen, illetve az Ügyfelem által később megbízott Viziközmű tervező is jelen volt a megbeszélésen. Itt sikerült elméletében, egy minden fél számára elfogadható alternatívát kidolgozni a vezetékek áthelyezéséről, illetve azoknak a kiváltásáról. Ehhez az alternatívához valamennyi érintett telektulajdonos és érdekelt hozzájáruló nyilatkozata rendelkezésünkre áll (enélkül a tervezési folyamat sem indulhatott volna el). 2026. évben

ezeknek megfelelően elkészült a kiváltás vízjogi engedélyezési terve, melyet mindenki elfogadott és minden szükséges hozzájárulást megadtak. Ennek a tervnek a vízjogi engedélyezése jelenleg folyamatban van a CS/TIV/01722-3/2026 ügyiratszám alatt. Ennek minden költségét Pádár Krisztián állta, illetve minden szükséges dokumentumot ő szerzett be. A tervek szerint – eltérő nyomvonalon – új vezetékek épülnének, melyek mind jogilag, mind technikailag megfelelően biztosítanák az ellátás biztonságát és jogszerűségét a Domb lakópark részére.

Mivel a szolgalmi jogok bejegyzése korábban elmaradt, amennyiben nem közérdeket szolgálna a vezeték abban az esetben semmilyen formában nem lenne kötelezhető Ügyfelem térésre. Ebben az esetben önhatalmúlag megszüntethetné a jogsértő (nem bejegyzett) állapotot. Ha egy vezeték ténylegesen közmű, úgy a közérdek védelme alapján a jogviszonyt tipikusan hatósági közérdekű használati joggal (vagy „vezetékjoggal”) kell rendezni, kártalanítással (!). Ptk. 5:27. §, 5:164. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/C. §-a szerint a 2025. január 15-e előtt létesített, de közérdekű használati joggal NEM biztosított közműhálózatok helyzetének rendezését a Kormány 2027. december 31-éig kormányrendeletben állapítja meg. Ez a „rendezési pálya” kifejezetten arra szolgál majd, hogy a nyilvántartásban nem szereplő (de ténylegesen meglévő) közművek jogi sorsa kártalanítási és eljárási keretek között rendeződjön – és ne önhatalommal. A jogszabályi alapelvek és a Ptk. dologi jogi rendelkezései alapján törekedni kell, hogy a szolgalmi jog alapítása során a lehető legkisebb érdeksérelem keletkezzen (!).

A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – mások jogai és a jogszabályi korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg, ideértve a jogosulatlan behatások kizárásának jogát is. Az ingatlan tulajdonjoga a föld alatti földtestre is kiterjed a hasznosítási lehetőségek határáig. Ezek a kiindulópontok teszik lehetővé a jogalap nélkül elhelyezett vezeték elleni fellépést, ideértve a jogsértő állapot megszüntetésének követelését és – zavarás esetén – birtokvédelmi eszközöket is. (Ptk. 5:13. §, 5:17. §, 5:21–5:23. §)

Közérdekből hatósági határozattal szolgalmat vagy más használati jogot is lehet alapítani kártalanítás ellenében (közérdekű használat). (Ptk. 5:27. §, 5:164. §) Tehát, ha sem bejegyzett szolgalmat, sem elbirtoklás, sem hatósági „közérdekű használati jog” nincs, a tulajdonos jogosan követelheti a vezeték eltávolítását vagy áthelyezését a tényleges használatól/üzemeltetéstől, amennyiben nem közműről van szó. Közmű esetén korlátozottabbak ugyan a tulajdonos lehetőségei, de térésre ez esetben sem kötelezhető aránytalanul.

A közüzemi szennyvíz-hálózatok a víziközmű-szolgáltatás körébe tartoznak; az ellátásbiztonság és a környezet- és közegészség-védelem elsőbbséget élvez. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCLIX. törvény a szolgáltatás folyamatosságát és a hálózati létesítmények védelmét hangsúlyozza; ezek önkényes megrongálása vagy működésének akadályozása nyilván jogellenes. Ha egy vezeték ténylegesen közmű, a jogviszonyt tipikusan hatósági közérdekű használati joggal (vagy „vezetékjoggal”) kell rendezni, kártalanítással. (Ptk. 5:27. §, 5:164.)

Fenti 2021. évi C. törvény 72/C. § szerinti késleltetett jogszabályalkotás okán még másfél év, mire egy esetleges jogvitát elbíráló bíró jogszabályi szinten iránymutatást – részletszabályokat - kap a rendezésre. Ráadásul a joganyag jelenlegi újragondolása (rendeleti jogalkotás törvényalkotással felváltása) okán, még az sem biztos, hogy a részletszabályok megalkotása valóban kormányrendeleti szinten és valóban jövő év december 31-ig meg fog valósulni. Márpedig az időfaktor jelen ügyben a költségek minimalizálása érdekében az egyik legfontosabb tényező.

Az egyeztetések során volt hivatkozás a szolgalmi jog elbirtoklására. Ennek álláspontunk szerint azért nincs már relevanciája, mert bizonyíthatóan van a jelenlegi állapothoz lényegesen kevesebb érdeksérelemmel járó megoldás (ami két telket teljesen mentesítene a szolgalmat térésétől, Ügyfelem esetében pedig jóval kisebb értékcsökkenéssel járó korlátozást jelentene), így egy jogrendezés során a korábbi állapothoz (egy nagy telek) megfelelő szolgalmi jog már nem lenne bejegyezhető, mivel jelenlegi állapot (telekmegosztás után létrejött

önálló telektulajdonok) szerinti szolgalmi jog a tűrésre kötelezettekre nézve jóval kedvezőbb, és az is csak a kiváltást és kártalanítást követően lenne bejegyezhető. Egy jogrendezési eljárás során az önkormányzatnak mint a vezetékek tulajdonosának kellene gondoskodnia a vezetékek jogszerű áthelyezéséről/kiváltásáról. Minden a kivitelezés következtében keletkező esetleges kárért az önkormányzat, mint megbízó tartozna felelősséggel. Ennek minden költsége az önkormányzatot terhelné.

Az általunk javasolt megoldással a két szomszédos telket egyáltalán nem érintené az új vezetékek így az ő érdekeik egyáltalán nem sérülnének, az ő ingatlanjaikra szolgalmi jog bejegyzésre sem lenne szükség. A kiváltást követően a vezetékek hosszában építési helyen kívül (!) haladnának el a telek határ mentén. Keresztben - a hátsó építési helyről - teljesen megszűnnének. Illetve a jelenlegi 4 darab tisztító aknából, a 2 hátsó kertben lévő tisztító akna (amik már jelenleg sem megközelíthetők), melyek jelenleg építési helyen belül egymástól távol futnak, és beépíthetetlennek teszik azt, önkormányzati tulajdonú útra kerülnének át. A szomszédos két telken áthaladó vezetékek és azoknak a tisztító aknái is erre az útra kerülnének át.

Időközben a telek körbe lett kerítve és le lett zárva, lakóépület épült rá, térkövezés történt (a nyomvonalak kihagyásával ugyan), így a tisztító aknák és a vezetékek nem szabadon hozzáférhetőek egy esetleges probléma esetén, különös tekintettel arra, hogy ügyfelem az év folyamán többször, tartósan külföldön tartózkodik. Ha bármilyen műszaki probléma adódna, és az nem lenne haladéktalanul orvosolható, az már jelentős közérdeket (kb. 200 lakost) érintene a Domb lakópark vízellátásának, illetve szennyvízelvezetésének veszélyeztetésével. Ha a jelenleg nehezen megközelíthető aknák az önkormányzati útra átkerülnének, azok könnyebben hozzáférhetőek lennének karbantartási/javítási munkálatok során.

Ügyfelem az eddig befektetett idő-, energia ráfordítás, vízügyi díjak és egyéb költségek viselése mellett vállalná a kiviteli költségek 50%-ának viselését, illetve az új vezetékek szolgalmi jogának bejegyzéséhez való hozzájárulást. Vállalása annak ellenére történik, hogy egyértelmű álláspontja, hogy a felek közötti jogvita esetén költségviselésre nem lenne kötelezhető, illetve az eddigi kiadásai is kártérítési jogalapot keletkeztetnének, ahogy a lakóépülete tervezésének és kivitelezésének a helyzetből fakadó többlet terhei/költségei szintén.

Amennyiben megegyezés útján nem jön létre a jogrendezés, abban az esetben egy elhúzódó, tetemes költséggel járó peres eljárás útján van lehetőség csak a helyzet megoldására, mely eljárásban Ügyfelem kénytelen lesz a jelenlegi helyzet teljes megszüntetését/kiváltását kérvényezni, amely technikailag ugyan megvalósítható, de lényegesen magasabb költségek mellett, mint az általa ajánlott és megterveztetett kisebb korlátozással járó megoldás. Amennyiben nem a teljes megszüntetést rendelné el a bíróság abban az esetben ügyfelem ugyan valamilyen mértékben (szerintünk a jelenlegihez képest jóval korlátozottabb részben) tűrésre lenne köteles, ugyanakkor kártalanításra is jogosulttá válik, ami az adott lokációban lévő ingatlan árak figyelembevételével álláspontunk szerint szintén jóval magasabbra rúgna, mint a jelenlegi megegyezés keretében az önkormányzatot terhelő költség.

Megegyezés esetén 7.500.000 Ft+ ÁFA költség merülne csak fel az önkormányzat oldalán, ügyfelem vállalásának köszönhetően. Amennyiben nem sikerül megegyezni és a bíróság úgy dönt, hogy a lakossági víz és szennyvízelvezetés a Domb lakópark irányába bizonyíthatóan kevesebb érdeksérelem mellett megvalósítható, úgy abban az esetben ez az összeg mai értéken 15.000.000 Ft+ÁFA összeg lesz (melynek költségviselője a közszolgáltatást nyújtó). Egy ismert elhúzódó dologi jogi jogvita eredményeként évekkel később születő jogerős bírósági döntés esetén az emelkedő kivitelezési költségek eredményeként ez a költség ennek sokszorosa is lehet majd.

Az általunk javasolt megoldás jóval kisebb érdeksérelemmel jár: Tűrésre csak minimálisan, a szükséges érdeksérelem mértékéig lenne kötelezve egy magántelek tulajdonosa, és a másik két telek esetén a szolgalmi

jog nem is lenne indokolt, mivel ezzel a műszaki megoldással azokon a vízelvezetés nem is szükséges. A tisztító aknáknak pedig közútról hozzáférhetőek lennének.

Fentiek alapján Tisztelettel kérem a KMJV Önkormányzatát, illetve az azt képviselő Tisztelt Polgármester asszonyt, hogy egyezségi kezdeményezésünket lehetőség szerint soron kívül szíveskedjék a döntéshozó bizottság elé terjesztetni!

Ennek tárgyában a Tisztelt Jegyző úrral 2026.06.01. napján személyes konzultációt is folytattunk, az ő javaslatára **kérelmünk sürgősségének okát is megindokoljuk:**

A jelenleg rendelkezésre álló kivitelezési árajánlat az idén nyáron megvalósuló kiviteli időpontra lett tervezve, mind annak anyag-, mind kivitelezési költségeit tekintve. Az Ügyfelem által felkért kivitelező igyekezett egy 1 év múlva történő kivitelezésre vonatkozó árajánlat tervet is készíteni, ami csak az infláció idei mértékét figyelembe véve is jelentősen magasabb végeredményt hozott. Ez a fajta kivitelezési munka hidegebb időben nem is folytatható, illetve Ügyfelem és családja - ügyfelem külföldi szerződése okán - nem is tartózkodik Magyarországon. Emellett a jelenlegi ellátásbiztonság érdekében mielőbbi jogrendezés szükséges, mivel le van burkolva felületet, és technikailag nem fognak tudni hozzáférni a hátsó aknákhhoz a szerelők, vagyis jelen állapot szerint ezek nem hozzáférhetőek károkozás nélkül. Az ellátásbiztonság mihamarabbi biztosítása okán is szükséges egy rövidebb távú megoldás támogatása, ha kell soron kívüli döntéshozatallal. Jelen állapotban egy elhúzódó peres eljárás esetén több száz lakos esetében nem lehet garantálni az ellátás zavartalanosságát.

Kérelmemhez mellékelem ügyvédi meghatalmazásomat, a jelenlegi és a jövő évre tervezett árajánlatot, a szomszédos telkek tulajdonosainak kivitelezéshez és tervezéshez hozzájáruló nyilatkozatát.

Kérem a megegyezést szíveskedjenek támogatni, mivel az jelenős közérdekekkel is jár, és véleményünk szerint az ellátást nyújtó önkormányzat részéről ez a legfelelősebb döntés, ami Ügyfelem ajánlata mellett a legkisebb költséggel jár.

Kecskemét, 2026. június 4.

Tisztelettel:

DR. HEREGA JUDIT

Ügyvéd
Pádár Kriszta Képv.
6000 Kecskemét, Klauka u. 10/B fszt 14.
Dr. Herega Judit ügyvéd



0 10 20 30 m



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

nyomtatta:	nyomtatás ideje:
Dr. Tóbiás Erika	2026-07-13T08:59:05.368+02