

## A „Szálloda utcai lakások” villamos energia fogyasztása tovább számlázásának jogi háttere (Jogi állásfoglalás)

Nagymaros Város Önkormányzata a 116/2018. (VIII.7.) számú képviselő-testületi határozatában a Szálloda utcai lakások értékesítéséről döntött. Az értékesítés indoka az Önkormányzat felelős gazdálkodása volt tekintettel arra, hogy a megkezdett, de meghiúsult Bős-nagymarosi vízlépcső projekt nyomán a megépült szálloda és 10 lakóingatlan üresen állt, a fenntartás, állagmegóvás költsége a várost, közvetetten pedig a nagymarosi polgárokat terhelte.

A lakóingatlanok eladására a megkötött adásvételi szerződések (a továbbiakban együtt: Szerződések) tanúsága szerint 2018. szeptember 25. és december 12. között került sor.

Az ingatlan adásvételi szerződés általános szabályai szerint a hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés az érintett ingatlanok vonatkozásában a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) **6:217. §** szerint az alábbiak szerint alakul:

*„Ha az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.”*

Bár a Szerződések szövegezése nem egységes, mégis kivétel nélkül mindegyik rendelkezik a birtokátruházásról, a terhek viseléséről fenti jogszabályi hivatkozásnak megfelelően.

A terhek viselése, annak mikéntje a Szerződések megkötésekor nem volt kétséges, hiszen az érintett ingatlanok mindegyike rendelkezett az adásvétel pillanatában vízközmű almérővel, valamint elektromos áram almérővel/ideiglenes mérővel. Az ingatlan átadása és átvétele során a szerződő felek a víz és villanyóra állását közösen írásban rögzítették, így teremtve meg a feltételeket a teher (közüzemi költségek) korrekt viseléséhez.

A Szerződések közül expressis verbis mindösszesen 3 tartalmazza azt a tényt, hogy „a villany közművesítettség az adásvétel pillanatában a szomszédos és az Eladó (Nagymaros Város Önkormányzata) tulajdonában álló szállodaépület transzformátor állomásáról megoldott, de az ingatlanok ideiglenes villanyórával vannak felszerelve, és a végleges villanyóra kiépítéséig ezek is maradnak az elszámolás alapjául” (idézet a dr. Neuwirth Áron ügyvéd által készített és ellenjegyzett 3 db ingatlan adásvételi szerződésből).

A **Ptk. 6:62. § (1)** bekezdése szerint „a felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről”. Tekintettel arra, hogy a szerződéskötések időpontja óta egyetlen vevő sem jelezte, hogy a mért energia mennyiséget vitatná, illetve a számlázás formájával szemben kifogása lenne, eddig nem merült fel, hogy az Eladó a szerződéskötés során a transzformátorállomás szerepéről, a számlázás formájának mikéntjéről, mint szerződést érintő lényeges körülményről ne tájékoztatta volna Vevőket, azaz megszegte volna a törvény által előírt tájékoztatási kötelezettségét.

**Tekintettel arra, a megvásárolt ingatlanok almérővel vannak ellátva, az ingatlanok közmű fogyasztásának mennyisége egyértelműen megállapítható.** A 3 citált szerződés kifejezetten tartalmazza, a többi szerződés vonatkozásában pedig nem merült fel, hogy az eladó megszegte volna tájékoztatási kötelezettségét a transzformátorállomás mibenléte vonatkozásában, jelesül, hogy az eladott ingatlanok a villamosenergiát a transzformátorállomáson keresztül kapják. Mivel transzformátorállomás összfogyasztására vonatkozó számláját az energiaszolgáltatótól az Eladó kapja – mely szerződéskötéskor egyértelmű volt – fentiek vonatkoznak a számlázás formájára is, azaz a szerződéskötéskor egyértelmű volt, hogy a Vevők fogyasztását – almérőjük által mutatott tényleges fogyasztás után – az Eladó tovább fogja számlázni.

Figyelemmel a fentiekre egyértelműen megállapítható, hogy az Eladó, azaz **Nagymaros Város Önkormányzata** nem a villamos energiáról szóló **2007. évi LXXXVI. évi törvény 3. § 13.** pontja szerinti engedélyesként lép fel a jogviszonyban, hanem az adásvétel pillanatában – a Vevők által ismert – **fennálló helyzet szerint állítja ki a számlát, azaz tovább számláz.**

A villamos energia számlák összegének megállapítása (a transzformátorállomás összfogyasztásának megosztása) a fent leírtak szerint az almérők/ideiglenes mérők által mutatott tényleges fogyasztás szerint történhet. Nem vitatott, hogy a transzformátorállomás működéséhez, mely egy szállodát, és az ahhoz kapcsolódó lakásokat tervezett ellátni árammal, ipari áram kiépítésére volt szükség. Az ipari áram kiépítésére külön szabványok vonatkoznak, a fokozott szabályokra azért van szükség, mert a különösen nagy feszültség mellett a túlmelegedés, a zárlatok komoly anyagi károkat és életveszélyes baleseteket okozhatnak.

A Szerződések mindegyike kimondja fent leírtak szerint, hogy a vevő a birtokátruházás napjától kezdve kell viselje az ingatlan terheit. Az ingatlanok eladásakor egyértelmű volt, hogy az egyébként is lakásoknak szánt ingatlanok nem igényelnek ipari áramot. Ráadásul a fent említett, dr. Neuwirth Áron ügyvéd által készített és ellenjegyzett 3 db ingatlan adásvételi szerződés egyértelműen kimondja a többi szerződésnél pedig az Eladó a tájékoztatási kötelezettségének eleget téve egyértelművé tette, hogy a szerződéskötéskori állapot ideiglenes, az ingatlanok ideiglenes órákkal vannak felszerelve. Az Eladó vállalta, hogy a közmű rendezése, annak tervezetése, kivitelezése az Eladót terheli. Így a Szerződésekben nem került rögzítésre, és a szerződő felek szerződéskötéskori abbéli szándéka sem érhető tetten, hogy a Vevők a lakossági fogyasztáson (az ingatlan valós terhein) túl egyéb költségviselésre lennének kötelesek a villamos energia vonatkozásában.

**A fent leírtak szerint a Szerződések tartalmára, a szerződéskötés pillanatában fennálló (mindkét fél által ismert) körülményekre, és a vonatkozó jogszabályhelyekre figyelemmel az említett ingatlanok tulajdonosainak az almérők által mutatott fogyasztás szerinti lakossági terheket kell viselniük.** Egyéb, az ipari áramra vonatkozó magasabb díjszabás, többletköltség áthárítására nincs törvényes lehetőség.

A Z-139/2022.(X.25.) számú KT határozat az alábbiakat mondja ki: *A Képviselő-testület úgy döntött, hogy az érintett lakosok számára a rezsiköltségek a hatályos lakossági rezsiköltség vonatkozó szabályai szerint számlázzák december 31-ig.*

A Z-184/2023.(VI.29.) számú KT határozat fenti döntést akként módosította, hogy *Nagymaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szállodai lakásoknak 2023. január 1-től 100%-ban kiszámlázza az áramdíjat.*

A módosító határozat tartalmát vizsgálva megállapítható, hogy a Képviselő-testület szándéka a transzformátorállomás rendszerhasználati díjának, valamint a mérőóra leolvasása alapján történő összdíjának ipari díjszabáson történő tovább számlázásának szándékával hozta meg döntését.

Figyelemmel a citált jogszabályi és szerződéses hivatkozásokra javasolt a döntés visszavonása, és a jogszabályi háttérnek megfelelően a villamos energia fogyasztás lakosági áron történő tovább számlázása.

Másfelől ki kell emelni, hogy bár az Eladó vállalta a villamos energia közmű hálózatának terveztetését (mely megtörtént), illetve kivitelezését, ez nem valósulhat meg a Vevők közreműködése nélkül figyelemmel az ingatlanok földhivatali rendezésére, mely Vevő feladata. **A Ptk. 6:62. § (1) bekezdése szerint** „*a felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről*”. Tehát míg a villamos energia közmű vonatkozásában az Eladó eleget tett tájékoztatási kötelezettségének, úgy a közmű rendezése, mint szerződéses pont vonatkozásában **a Vevőket együttműködési kötelezettség terheli.**

Mivel a transzformátorállomás működésének lakossági fogyasztáson túli költsége nem hárítható át a lakóingatlanok tulajdonosaira, a magas többletköltséget az Eladónak kell viselnie a közmű hálózati fejlesztésének megtörténteig. **Tekintettel arra, hogy az iratokból, levelezésekből egyértelműen megállapítható, a közmű építése több, mint egy éve nem kezdhető meg a Vevők által beszerzendő, a munkálatok megkezdéséhez nélkülözhetetlen iratok, nyilatkozatok hiánya miatt, felmerülhet a fenti citált együttműködési kötelezettség megszegése.**

Amennyiben az Eladónak igazolhatóan azért kell vállalnia a többletköltségeket, mert a Vevők szerződésből eredő együttműködési kötelezettségüket megszegik, ezzel kárt okozva az Eladónak, **a Ptk. 6:142. §** szerint, („*Aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Menteseül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.*”) az Eladó a keletkezett kárának megtérítését követelheti a Vevőtől.

Nagymaros, 2023. 10. 12.

dr. Bencze Ildikó „s.k.”

Nagymarosi Polgármesteri Hivatal  
stratégiai referens