

VEZETÉKJOG BEJEGYZÉSEK

1. Miként jegyezhetnek be az ingatlan-tulajdonos megkérdezése nélkül vezetékjogot (terhet) egy ingatlanra?

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (Vet.) 172. § alapján a hálózati engedélyesnek (szolgáltatónak) a kérelem benyújtását megelőzően tíz évvel korábban idegen ingatlanon megépült és üzembe helyezett közcélú átviteli és elosztó vezeték, tartószerkezet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsolóberendezés tekintetében a kormányhivatal területileg illetékes mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságától (MMBH) 2013. december 31-ig kérheti a vezetékjog megállapítását vagy a vezetékjog bejegyzésére alkalmas határozat kiadását, ez által a vezetékjog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyeztetését. A törvény tehát arra ad lehetőséget, hogy egy már hosszú ideje meglévő állapot bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az MMBH és a szolgáltató nem keresi meg közvetlenül az egyes ingatlan-tulajdonosokat, mert a vonatkozó jogszabályok ezt nem írják elő, mivel nem új, hanem régóta meglévő vezetékeket érint az eljárás.

A bejegyeztetés menete az, hogy az MMBH határozatot hoz a meglévő hálózattal érintett ingatlanok vonatkozásában a vezetékjog bejegyezhetőségéről. A vezetékjogról kiadott határozat hirdetményi úton közzétételre kerülhet az érintett ingatlan helye szerinti közigazgatási területen működő önkormányzat által, továbbá az MMBH hirdetőtábláján, valamint a kormányzati portálon (www.magyarorszag.hu). Amennyiben a közzétett határozat ellen nem érkezik fellebbezés a hatósághoz, a határozat jogerőre emelkedik. A jogerős határozattal az MMBH megkeresi az illetékes körzeti földhivatalt a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Új vezeték létesítése során más az eljárás, természetesen minden esetben, előzetesen meg kell keresni a tulajdonosokat.

2. Az ingatlan használatát a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba való utólagos bejegyzése korlátozza-e?

Az utólagos bejegyzés önmagában nem korlátozza az ingatlan használatát, hiszen ezek a hálózatok több éve már ott található az egyes ingatlanokon. A valós helyzet és az ingatlan-nyilvántartás kerül összhangba az utólagos bejegyzési folyamattal.

3. Miért ingyenesen terhelik meg az ingatlant? Kártalanítást, vagy a „villanyáram díjában” kompenzációt, kisajátítást, bármiféle térítést kérhet-e az ingatlan tulajdonos?

Kártalanítási igény a vezeték megépítésekor keletkezik és öt év elteltével elévül (Polgári Törvénykönyv 324. §). Mivel a vezetékjog utólagos bejegyeztetését a szolgáltatók csak a korábban megépült hálózati elemekre kérik, így a kártalanítási igény minden esetben elévült. Az ingatlanok az adás-vételek során a megtekintett állapotban cserélnek/cseréltek gazdát, a felszíni vezetékek, illetve berendezések korábban is láthatóak voltak.

A Vet. 172. § (3) szerint a vezetékjog megállapítása, illetve annak ingatlan-nyilvántartásba való utólagos bejegyzése az ingatlannal kapcsolatban többlet jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztethet, így nem teremt jogalapot kártalanítási igény érvényesítésére sem. Ezért semmiféle külön egyéb térítés sem igényelhető. Nem az ingatlan-nyilvántartásbeli utólagos bejegyzés keletkezteti a vezetékjogot, ezért a bejegyeztetési folyamat nem is értékteleníti el az ingatlant.

4. Új épület építésekor vagy meglévő átépítésekor, bővítésekor hogyan kell figyelembe venni a vezetékjogot?

Az építésügyi-hatósági eljárásokhoz (pl. új épület építése, régi bővítése) mindenképpen közműegyeztetés szükséges, tehát az új épület, építmény tervezésekor (bejegyzés nélkül is) figyelembe kell venni annak az elektromos hálózathoz való viszonyát, az élet- és vagonbiztonság miatt.

5. Mit jelent a vezetékjog és a biztonsági övezet?

Vezetékjogként a nem közterületen húzódó hálózat nyomvonala, és annak biztonsági övezete által meghatározott terület kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A vezetékjog alapján építhet a szolgáltató hálózatot, és ez az alapja az üzemeltetésnek is. A szolgáltató a vezetékjog alapján az idegen ingatlanon

- a) föld alatti és feletti vezetéket, valamint távközlési összeköttetést helyezhet el,
- b) tartószerkezetet és azon elhelyezett átalakító- és kapcsoló-berendezést építhet,
- c) nem tartószerkezeten elhelyezett, külön jogszabályban meghatározott átalakító- és kapcsolóberendezést építhet,

d) a közcélú hálózat mentén lévő, a biztonsági övezetet sértő növényzetet eltávolíthatja. A biztonsági övezet rendeltetése a vezetékek, berendezések és azokat körülvevő környezet kölcsönös védelme. Előfordulhat, hogy egy adott ingatlanon semmiféle vezeték nem található, viszont a tulajdoni lapra mégis történt vezetékjogi bejegyzés. A biztonsági övezetről szóló jogszabály rendelkezéseinek betartása védi a vezetékeket a külső behatásoktól, felhívja a figyelmet arra, hogy az övezetben tartózkodni, munkát végezni a tilalmak és korlátozások betartásával

csak fokozott figyelemmel szabad. Erre nézve a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezeték biztonsági övezetéről szóló 2/2013.(I. 22.) GKM rendelet tartalmaz részletes előírásokat (tilalmakat, korlátozásokat).

6. Milyen tilalmak vonatkoznak a biztonsági övezetre?

A föld feletti vezeték, a földben elhelyezett vezeték illetve az erőmű és az állomás biztonsági övezetére vonatkozó tilalmakat a 2/2013.(I. 22.) GKM rendelet 10-12.§ szabályozza.

7. Az ingatlan-tulajdonos akadályozhatja, gátolhatja-e az ingatlanára való bejutást a vezeték karbantartása, stb. miatt?

Az ingatlant a szolgáltató folyamatos és biztonságos közszolgáltatás nyújtásához veszi igénybe (Polgári Törvénykönyv 387. §). A tulajdonos nem akadályozhatja meg az elosztói tevékenység gyakorlását. A vezetékjog az MMBH jogerős határozata alapján már az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés előtt is gyakorolható [Vet. 125. § (1)], vagyis az ingatlan-tulajdonosok az utólagos bejegyeztetés megtörténteig sem akadályozhatják az említett javítás, karbantartás, stb. végzését.

8. Mi a következménye, ha az ingatlan tulajdonos nem teszi lehetővé a szolgáltató számára a vezetékhez való hozzáférést vagy egyéb módon megszegi a vonatkozó tilalmakat, korlátozásokat?

A szolgáltatónak az alábbi jogi eszközök állnak rendelkezésére:

- feljelentést tehet szabálysértés elkövetése miatt az illetékes hatóságnál villamosművel kapcsolatos kötelesség megszegésére hivatkozva (az illetékes hatóság 50.000,- Ft-ig terjedő pénzbírságot szabhat ki);
- súlyosabb esetben közérdekű üzem működésének megzavarása miatt büntetőfeljelentést tehet a szolgáltató.

9. Milyen feltételekkel kérheti az ingatlan-tulajdonos a vezeték kihelyezését az ingatlanáról?

A hálózat áthelyezésének jogszabályi feltételei:

- műszakilag megvalósítható legyen,
- a kezdeményező vállalja a vezeték áthelyezésének, átalakításának összes költségét,
- az MMBH jogerős engedélyre rendelkezésre álljon.