

**A társasházi tulajdonostárs, valamint a lakás (helység) bérlője (használója) együttes kérelme (igénybejelentése) esetén a távhőszolgáltatási jogviszonyban a díjfizető a bérlő (használó) lesz, a bérbe- illetve használatba adó tulajdonostárs pedig a fizetendő díjért egyszerű (sortartó) törvényi kezesként felel.**

*A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (Tsz.) 3. § b.) pontja, 44. § (3) bekezdés, Ptk. 272. § (1) és 274. § (1) bekezdés*

### **Győri Ítéltábla Gf.II.20.277/2013/4. szám**

Az alperes tulajdonostárs több olyan társasházban, amely felhasználóként távhőszolgáltatási szerződést kötött a távhőszolgáltató felperessel. Az alperes tulajdonában lévő társasházi lakásokat- illetve helyiségeket vagyonezelési szerződés alapján vagyonezelő cégek (az E. I. Kft. illetve a S. Zrt.), valamint a lakás- és helységbérleti szerződés alapján bérlők használják. A helyi önkormányzat alperessel szemben adósságrendezési eljárásban a felperes hitelezőként 2011. január 20-án jelentett be hitelezői igényt, melyből a pénzügyi gondnok 11.377.592 forint tökekövetelést nyilvántartásba vett, míg 21.987.105 forint tőke – illetve 9.507.886 forint kamat követelést elutasított.

A felperes módosított keresetében az elutasított hitelezői igénye egy részét érvényesítette, 10.169.011 forint tőke megfizetésére kérve kötelezni az alperest, 9.874.370 forint távhőszolgáltatási díj, míg 294.641 forintot kártérítés címén. Az alperes helytállási kötelezettségét tulajdonosi minőségére alapította, mivel a bérlők (használók) a távhőszolgáltatás díját nem egyenlítették ki. Értelmezése szerint az alperes 3. § g.) pontja szerinti felhasználónak minősül társasházi tulajdonostársként. A távhőszolgáltatási jogviszonyban a főkötelezett a tulajdonos (felhasználó), míg a Tsz. 44. § (3) bekezdéséből következően az ideiglenes díjfizető bérlő (használó) a másodlagos kötelezett. Kereseti követeléséből 3.097.044.- forint az olyan távhődíj, amely behajthatatlannak minősült a másodlagos kötelezett bérlőktől. Behajthatatlannak a követelés a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Számv.tv.) 3. § (1) bekezdés 10. pontjában meghatározottak szerint minősülhet, annak megállapításához elegendő, ha a kötelezettel szembeni végrehajtási eljárás a Vht. 52. § d.) pontja alapján szünetel.

Az alperes *ellenkérelmében* a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a távhőszolgáltatási jogviszonyban a Tsz. 3. § g.) pontja szerinti felhasználónak a társasházközösség minősül, alperes pedig nem tekintethető lakossági felhasználónak. A Tsz. 44. § (3) bekezdése alapján tulajdonosként csak akkor terheli helytállási kötelezettség, amennyiben a bérlővel (használóval) együtt kérelmezte a távhőszolgáltatótól a díjnak közvetlen a bérlő (használó) részére számlázását és a számlázott díj igazoltan nem hajtható be a bérlőtől. Utalt erre nézve az 1/2007. PJE. 4. pontjában foglaltakra. Megítélése szerint a felperes nem igazolta a főkötelezett bérlővel (használóval) szembeni behajthatatlanságot, mivel a végrehajtási eljárások csak szünetelnek, azok újra is indulhatnak.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel részben támadott *ítéletével* az alperest kötelezte 9.871.370 forint tőke megfizetésére, míg ezentúl a keresetet elutasította. Határozata indokolásában a Tszt. 3. § g.) illetve b.) pontjai alapján úgy ítélte meg, hogy a távhőszolgáltatási jogviszonyban a felhasználó a szolgáltatást igénybe vevő társasház volt, míg díjfizető – az épületrészenkénti (lakásonkénti) díjmegosztásra figyelemmel – az épületrész (lakás) tulajdonosa, az alperes. Ezt a díjfizetői minőséget álláspontja szerint nem érintette, hogy a felperes szolgáltató a Tszt. 44. § (3) bekezdése alapján számlázási megállapodást kötött a nem tulajdonos használókkal, melyek – másodlagos – díjfizetőnek minősültek. A törvényszék kifejtett álláspontja szerint a bérlő (használó) részére közvetlen számlázási lehetőséget tartalmazó jogszabályi rendelkezés nem érinti a távhőszolgáltató és tulajdonos között létrejött jogviszony anyagi jogi, kötelmi szabályait, így az alperes tulajdonos díjfizetői minőségét. A Tszt. 44. § (3) bekezdésében írt „számlázza” törvényszöveg csak számviteli aktust jelent és nem teremti meg az elszámolás tárgyát képező jogviszonyt.

Az ítéleti részben megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása iránt az alperes terjesztett elő *fellebbezést*. Jogorvoslati kérelmében annyiban egyetértett az elsőfokú bíróság jogi megítélésével, hogy a Tszt. 3. § g.) pontja értelmezési szabálya szerint a távhőszolgáltatási jogviszonyban a felhasználó a közüzemi szerződést megkötő társasházközösség volt. Hivatkozott ugyanakkor a Tszt. 3. § b.) pontja és 44. § (3) bekezdése szabályaira, melyből nem az következik, hogy a felperes, az alperes és a bérlő között számlázási megállapodás jönne létre, hanem az, hogy a távhőszolgáltató a díjat a bérlő, mint díjfizető részére számlázza. Ezért a szolgáltatás díjának megfizetésére a bérlő, mint főkötelezett köteles. Az alperes csak arra köteles, hogy amennyiben a szolgáltató igazolja, hogy a követelés a bérlőtől behajthatatlan a helytállási kötelezettsége alapján teljesítsen. (1/2007. PJE. 4. pont) Kiemelte, hogy a felperes is ezen értelmezés szerint járt el, amikor több bérlővel szemben pert indított, majd végrehajtási eljárást kezdeményezett, és az alperessel szembeni keresetét többször leszállította a bérlők teljesítésére figyelemmel.

A felperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet fellebbezett része helybenhagyását kérte. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon megítélésével, hogy a távhőszolgáltatási jogviszonyban az alperes minősül elsődleges díjfizetőnek és ezt a minőségét nem érinti az a körülmény, hogy a Tszt. 44. § (3) bekezdése alapján az adott ingatlant használók bérlőként (használóként) másodlagos díjfizetőnek tekinthetők. Álláspontja alátámasztásaként hivatkozott a Tszt. 37. § (6) bekezdésére, valamint az annak végrehajtására kiadott 157/2005. (VIII.15.) Korm.rendelet 3. számú melléklete (a távhőszolgáltatási közüzemi szabályzat (TKSZ.)) 21.1-3. pontjaira. A TKSZ ez utóbbi szabályai különböztetnek a régi és az új felhasználó, valamint a régi és az új díjfizető között, míg a Tszt. 44. § (3) bekezdése alapján csak számlázási egyszerűsítésről van szó. Vitatatta, hogy az 1/2007. PJE. alkalmazható lenne a perbeli jogviszonyra, mert az csak a mögöttes felelősségre tartalmaz iránymutatást. A Tszt. ugyanakkor nem mögöttes felelősségről, hanem csak helytállási kötelezettségről beszél. Végül kiemelte, hogy az alperesi állítással ellentétben a követelések behajthatatlanságát okirattal igazolta.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a felperes távhőszolgáltatási díj követelése az alperes társasházi külön tulajdonában lévő lakások bérlőitől illetve használóitól 3.097.044 forint erejéig behajthatatlan.

Az elsőfokú bíróság a túlnyomórészt helytállóan megállapított tényállásból téves jogkövetéztetésre jutva adott helyt teljes egészében a leszállított keresetnek. Ezért – a kiegészített tényállás alapján – a fellebbezés nagyobb részt alapos.

A Tsz. 3. § g.) pontja alapján az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a távhőszolgáltatási jogviszonyban felhasználónak a társasház minősül. Ugyanakkor a törvényszék a Tsz. 3. § b.) pontja, valamint a 44. § (3) bekezdése együttes értelmezése során tévedett, mikor úgy ítélte meg, hogy a távhőszolgáltató által nyújtott szolgáltatást közvetlenül felhasználó bérlő (használó) részére közvetlen számlázási lehetőséget előíró jogszabályi rendelkezés nem érinti a szolgáltató illetve a társasházi tulajdonostárs alperes közötti jogviszonyt. A Tsz. 3. § b.) pontja szerint díjfizető az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, illetve – az e törvényben meghatározott esetekben – az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója. A Tsz. ezen értelmező rendelkezésében említett olyan törvényi esetet, amikor a díjfizető a távhőszolgáltatást közvetlenül igénybe vevő bérlő (használó), a Tsz. 44. § (3) bekezdése szabályozza. E szerint az épületrész tulajdonosa és a bérlő (használó) együttes kérelmére a távhőszolgáltató a díjat közvetlenül a bérlő vagy a használó részére számlázza. Arra az esetre, amennyiben a szolgáltatási jogviszonyban a díjfizető a tulajdonos- és a bérlő (használó) együttes kérelmére a bérlő (használó) lesz, a távhőszolgáltatási díj bérlő vagy a használó által történő megfizetéséért a 44. § (3) bekezdése 2. mondata szerint a tulajdonos helytállási kötelezettséggel tartozik.

A Tsz. 3. § b.) pontja, valamint a 44. § (3) bekezdése együttes és helyes értelmezése szerint tehát a társasházi tulajdonostárs alperes, valamint az önkormányzati tulajdonú lakás (helység) bérlője (használója) együttes kérelme (igénybejelentése) esetén a távhőszolgáltatási jogviszonyban a díjfizető a bérlő (használó) lesz. A bérbe- illetve használatba adó tulajdonostárs helyi önkormányzat pedig a fizetendő díjért egyszerű (sortartó) törvényi kezesként (Ptk. 272. § (1) bekezdés, 274. § (1) bekezdés) felel. Az elsőfokú bíróság megítélésével szemben a Tsz. 44. § (3) bekezdése nem csupán a távhőszolgáltatási jogviszonyt nem érintő számlázási megállapodásra ad lehetőséget, hanem a Tsz. 3. § b.) pontja és a 44. § (3) bekezdése kifejezetten lehetőséget ad arra, hogy a távhőszolgáltatási díj megfizetését a távhővel elállott épületrészt a tulajdonostól származtatott jogviszony alapján használó személy vállalja, amely esetre az épületrész tulajdonosa a díjfizetésért mögöttes felelőséggel tartozik. A Tsz. 3. § b.) pontja és 44. § (3) bekezdése helyes értelmezését nem érintik a fellebbezési ellenkérelemben hivatkozott jogszabályhelyek, a Tsz. 37. § (6) bekezdése, illetve a TKSZ. 21. pontja 1-3. alpontjai.

A Ptk. 274. § (1) bekezdése szerint az egyszerű kezes helytállási kötelezettsége csak akkor áll be, ha a követelés a főkötelezettől nem hajtható be. A behajthatatlanságot a felperes az elsőfokú eljárás során 3.097.044 forint távhődíj erejéig igazolta. (23. szám)

Az alperes bérlőivel szemben indított végrehajtási eljárások során felvett foglalási jegyzőkönyvekből kitűnően a távhődíj a bérlőktől lefoglalható vagyontárgy, letiltható jövedelem hiányában nem volt behajtható. Ezért a végrehajtási eljárások a Vht. 52. § d.) pontja alapján szünetelnek. Az alperes fellebbezési álláspontjával szemben a behajthatatlanság igazolásához elegendő az önálló bírósági végrehajtó által a végrehajtási eljárásokban felvett – a behajthatóság részletes akadályait megállapító – foglalási jegyzőkönyv. Az egyszerű kezes helytállási kötelezettségét kiváltó behajthatatlanság mindaddig megállapítható, amíg a szünetelő végrehajtás a Vht. 54. § (1) bekezdés d.) pontja szerint – az adós lefoglalható illetve értékesíthető vagyontárgya valószínűsítése esetén – újra nem indul. Az alperes ugyanakkor egyik bérlő (használó) esetében sem hivatkozott olyan végrehajtható vagyontárgyra, amely alapján újra indulhatna a szünetelő végrehajtási eljárás.

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalási összeget 3.097.044 forintra leszállította, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélet részben megváltoztatása miatt az ítéletábra mellőzte az elsőfokú ítélet perköltség viselésére és kereseti illeték visszaigénylésére vonatkozó rendelkezését. (Pp. 253. § (2) bekezdés)