

2011.11.17

5520

SZAKMAI VELEMÉNY

Ugyanaz: Kollácz

a távhőszolgáltatás igénybevételét megszüntető korábbi felhasználók részére történő esetleges díjmegállapításról

Mezőhegyes Város Önkormányzata és a településen szolgáltatást végző gazdasági társaság által a korábban jogszerűen „levált” lakók terhére bevezetni kívánt díjfizetési kötelezettség jogszabályellenes az alábbiak szerint:

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. tv. (továbbiakban Tsz.) 38. §-a szabályozza a távhőszolgáltatásra vonatkozó közüzemi szerződés felhasználó részéről történő felmondásának, illetve a távhő külön tulajdonban lévő épületrész vonatkozásában történő igénybevétele megszüntetésének igen szigorú feltételeit. Tsz. 38. § (2) bekezdés: „Az általános közüzemi szerződést a felhasználó 30 napos felmondási időpontra, a kormány e törvény végrehajtásáról szóló rendeletében meghatározott módon mondhatja fel, ha együttes feltételként:

a) a felmondáshoz a távhővel ellátott épület tulajdonosi közössége az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbségű határozatával hozzájárul és az épületben a távhőellátással azonos komfortfokozatú más hőellátást valósít meg;

b) a szerződés felmondása nem okoz jelentős kárt más számára és nem korlátozza mások tulajdonosi, használati, bérlői jogait;

c) viseli azokat a költségeket, amelyek a felhasználói berendezéseknek a felmondás következtében szükséges műszaki átalakításával merülnek fel;

d) a szerződés felmondását a meglévő rendszer műszaki megoldása lehetővé teszi és a felmondás nem ütközik egyéb jogszabályba.”

(5) bekezdés: „Abban az esetben, ha a távhővel ellátott épületben lévő, külön tulajdonban és külön használatban álló épületrészben kívánják a távhő igénybevételét megszüntetni, az épületrész tulajdonosa és a felhasználó közösen kezdeményezheti az általános közüzemi szerződés módosítását, ha együttes feltételként:

a) a megszüntetéshez a távhővel ellátott épület tulajdonosi közösségének valamennyi tagja hozzájárul;

b) az épületrészben a távhőellátással azonos komfortfokozatú hőellátást valósítanak meg, amely az épület távhőellátását biztosító felhasználói berendezéstől függetlenül üzemeltethető;

c) a megszüntetés nem okoz jelentős kárt az épület többi tulajdonosa számára, és nem korlátozza mások tulajdonosi, használati, bérlői jogait;

d) viseli azokat a költségeket, amelyek a felhasználói berendezéseknek a szolgáltatás igénybevételének megszüntetésével összefüggésben szükséges műszaki átalakításával merülnek fel;

e) a szolgáltatás igénybevételének megszüntetését a meglévő rendszer lehetővé teszi és az nem ütközik egyéb jogszabályba.”

Fogalmilag kizárt az, hogy aki ezen jogszabályi rendelkezések betartásával a távhő igénybevételét megszüntette, azt utóbb a szolgáltató, vagy az önkormányzat a külön tulajdonában lévő lakás vonatkozásában egyoldalúan ismét felhasználónak minősítse és díjfizetésre kötelezze. E körben alaptalan a Tsz. 3. § g) pontjára és a 37. § (5) bekezdésére vonatkozó hivatkozás is, hiszen ilyen jogértelmezés éppen a 38. §-ban foglaltakat tenné értelmetlenné. Egyetlen jogértelmezési elvvel sincs összhangban annak állítása, hogy a külön tulajdonú lakás vonatkozásában mindenki szolgáltatást igénybe vevőnek minősül függetlenül attól, hogy a jogszerű „levált” megvalósította-e vagy sem. Nem állítható az sem, hogy jogi értelemben a „levált” lakók „ténylegesen a műszaki feltételek hiánya miatt” felhasználónak minősülnek. A „leválásokat” és annak műszaki feltételeit a szolgáltató fogadta el, illetve határozta meg, így nem állítható jogszerűen az, hogy ezen feltételek teljesítése esetén mégsem teljesültek a Tsz. 38. § (2) bekezdés c), vagy az (5) bekezdés d) pontjában foglaltak. Abban az esetben – bár álláspontom szerint jogszerűen az eleve lehetetlen –, ha mégis bevezetésre kerülne a tervezett díjfizetési kötelezettség, úgy a „levált” lakók felé adott esetben éppen a

szolgáltató Ptk. 6. §-a szerinti ún. „biztatási kár” megtérítésére vonatkozó felelőssége lenne megállapítható. Természetesen az Alkotmányba, illetve a jogszabályi hierarchia magasabb fokán álló jogszabályba való ütközés miatt eleve adott lenne a rendelet megsemmisítésére irányuló eljárás megindításának a lehetősége.

Teljesen alaptalan az olyan hivatkozás, mely szerint a „levált” lakás esete gyakorlatilag megegyezik a tartósan nem lakott lakás esetével. Egyrészt az előzőekben kifejtettek alapján a tartósan nem lakott lakás esetén a közüzemi szolgáltatásra vonatkozó szerződés továbbra is él, az hatályos a lakás tulajdonosa felhasználónak, szolgáltatást igénybe vevőnek minősül, szemben a szerződést jogszerűen felmondó, vagy az igénybevételt megszüntető és a feltételeket teljes körűen teljesítő lakástulajdonosokkal szemben. A jogállás tekintetében fennálló különbségen túl nyilvánvalóan fennáll az a - nem jogi - különbség is, hogy - bizonyos fizikai törvényszerűségeket figyelembe véve - egy nem lakott és adott esetben fűtetlen lakáson keresztülhaladó szigetetlen csővezetékek esetén jelentkező hő-vesztés nem említhető egy lapon a „levált” és a távhőellátással azonos komfortfokozatú más hőellátást alkalmazó, fűtött lakáson áthaladó szigetelt csővezeték kapcsán jelentkező esetleges hővesztéssel. Ténybelileg is valótlan azon hivatkozás is, mely szerint „Az egyedi fűtés leválás esetén ugyanis csak a radiátorok leválasztása történik meg a közös vezetékszakasról az egyéb hőleadó vezetékek módosítása nélkül”. Ezzel szemben a valós tény az, hogy a radiátorok leválasztásán túl a „hőleadó vezetékek módosítása” is megtörténik akként, hogy azok szigetelésre kerülnek, így minimalizálva az esetleges hővesztést, s eleget téve a Tsz. 38. § (2) bekezdés c), vagy az (5) bekezdés d) pontjában foglaltaknak.

A fentiek alapján alkotmányellenes/jogellenes rendelet esetleges elfogadása esetén az annak hatálybalépését megelőző időszakban keletkezett „kár” megtérítésére vonatkozó, a rendszerben maradt lakók által érvényesítendő igény is alaptalan lenne. Kártérítés jogcímén történő igényérvényesítés kapcsán nem az állítható, hogy az jelentős nehézségekbe ütközne, hanem az a törvényi tényállási feltételek hiánya miatt lehetetlen lenne tekintettel arra, hogy a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a kártérítési felelősség megállapításához jogellenes károkozás szükséges. Ha valakinek a jogszerű magatartása másnak kárt okoz, az kártérítési kötelezettséget nem vonhat maga után, márpedig a „leválások” jogszerű eljárások keretében valósultak meg, így ha az okozott is esetlegesen kárt másnak az kártérítés érvényesítésére nem ad alapot.

Ugyancsak alaptalan lenne a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történő igényérvényesítés is. Ezen jogcímén történő igényérvényesítés eleve helyettesítő jellegű kötelem, melyből adódóan ezen jogcímén igényt érvényesíteni csak akkor lehet, ha nincs más jogcím az igény érvényesítésére. Feltételezve - de el nem fogadva azt, hogy jelen esetben kártérítés jogcímén lehetne igényt érvényesíteni, csak a bizonyítás nehézségekbe ütközne, eleve kizárja azt, hogy az igényérvényesítés más (jogalap nélküli gazdagodás) jogcímén történjen.

Jogalap nélküli gazdagodás címén történő igényérvényesítés azért sem jöhet szóba, mert mint annak elnevezéséből, de a Ptk. 361. § (1) bekezdése szerinti rendelkezésekből is következik, annak törvényi tényállási feltétele az, hogy a vagyoni előnyhöz jutásnak ne legyen jogalapja. Akkor, ha esetünkben keletkezik is vagyoni előny az egyik oldalon, illetve vagyoni hátrány, vagy kár a másik oldalon, úgy annak jogalapját éppen a Tsz. teremti meg a „leválás” lehetőségének biztosításával. A Tsz. 38. § (2) bekezdésének b), illetve az (5) bekezdésének c) pontja szerint a „leválás” együttes feltételei között érvényesülnie kell annak, hogy az nem okoz jelentős kárt más, illetve az épület többi tulajdonosa számára. Ebből a rendelkezésből is

következően maga a jogalkotó is számolt azzal, hogy a rendszerhöz való „leválás” a „leváló” oldalán jelentkező előnyök mellett más számára kárt okozhat, de az nem lehet jelentős.

Összegezve: a tervezett díjfizetési kötelezettség megállapításának nincsenek meg az alkotmányos és jogszerű feltételei, illetve ha keletkezik is kár, vagy vagyoni hátrány a másik oldalon, az esetleges hővesztés, vagy a fajlagos költségek emelkedése miatt, az így okozott kár nem jogellenes okozott kár, vagy egy esetleges „gazdagodás”, vagyoni előny megszerzése nem jogalap nélküli.

Tótkomlóson, 2011. november 16. napján.


Dr. Szkaliecki Zsolt
ügyvéd

DR. SZKALIECKI ZSOLT
ügyvéd
6840 Tótkomlósi, Aulich u. 11.
Telefon: 68/461-621 30/9687 485
Adószám: 44716392-3-24
H/2 535