

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kovács Tibor ügyvéd által képviselt Társasház (I. rendű felperes címe) I. rendű, és Társasház (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek a Dr. Hargitai Emil ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és a Dr. Marczinka Péter és Dr. Molnár György jogtanácsosok által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) II. rendű alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése és tulajdonjog megállapítása iránt indult perében - mely perbe a felperesek pernyertessége érdekében a közös képviselő által képviselt Társasház (beavatkozó címe) beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2011. október 20. napján kelt 23.P.20.084/2008/54. számú ítélete ellen a II. rendű felperes által 55. sorszámon, valamint az I. rendű alperes által 57. sorszámon előterjesztet fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a II. rendű felperesnek a II. rendű alperessel szembeni keresetét elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi, és e körben a pert megszünteti, a felpereseknek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete tárgyában az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felpereseknek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét egészében elutasítja. Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 500.000 (azaz ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek egyetemlegesen 200.000 (azaz kétszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 298.900 (azaz kétszázkilencvennyolcezer-kilencszáz) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget. Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 25.000 (azaz huszonötezer) forint jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 1.232.616 (azaz egymillió-kétszázharminckettőezer-hatszáztizenhat) forint, a II. rendű felperest, hogy 968.484 (azaz kilencszázhatvannyolcezer-négyszáznyolcvannégy) forint le nem rótt fellebbezési illetéket fizessenek meg az államnak külön felhívásra.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 107.410.657 forint tőke és ennek 2003. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére a Ptk. 361. §-a alapján. A II. rendű felperes kérte továbbá a B. ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a saját tulajdonjoga bejegyzését.

Az első kereseti kérelemmel kapcsolatosan a felperesek arra hivatkoztak, hogy a II. rendű felperesi társasház pincéjében elhelyezett fűtőmű, amely a fűtést és a melegvizet szolgáltatja a részükre, tömbfűtésnek és nem távfűtésnek minősül. Ennek ellenére a távhőszolgáltatásnak megfelelő díjat fizették meg az I. rendű alperesnek, aki így a két fűtési rendszer közötti díjkülönbséggel jogalap nélkül gazdagodott. A második kereseti kérelemmel kapcsolatosan a II. rendű felperes kifejtette, hogy a helyi önkormányzat törvénysértő módon járt el, amikor a fűtőmű elhelyezésére szolgáló pincét önálló ingatlanná alakította, majd azt, valamint az abban elhelyezett fűtőművet az I. rendű alperes részére elidegenítette ahelyett, hogy a társasház tulajdonába adta volna az 1146/1998. (XI. 23.) Korm. határozat (továbbiakban: Korm. határozat) rendelkezéseinek megfelelően. A BH1998. 201 sz. eseti döntésre utalással kifejtette, hogy a tulajdonjog átruházása jogszabályba ütközött és ezért semmis, a Ptk. 114. §-ában foglalt korlátozó rendelkezésbe ütközik.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes álláspontja szerint mind a távhőszolgáltatásról szóló, korábban hatályban volt 1998. évi XVIII. törvény (továbbiakban: régi Tszt.), mind a jelenleg hatályos 2005. évi XVIII. törvény (továbbiakban: új Tszt.) rendelkezéseiből kiindulva megállapítható, hogy a felperesi ingatlanok hőellátása távhőszolgáltatás keretében zajlik. A tulajdonát képező tömbkazan hőközpontnak minősül, az ott megtermelt hőt távhővezeték hálózaton engedélyesként, üzletszerűen végzett tevékenység keretében juttatja el az egyes épületekbe. Vitatta még a felperesek perbeli legitimációját. A II. rendű alperes előadta, hogy jogszerűen, a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozata folytán szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, amely az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került az 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-ában foglaltakra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 20.123.700 forint tőkét, a II. rendű felperesnek 15.551.500 forint tőkét, és mindkét tőkeösszegnek 2006. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt rójanak le leletezés terhével 885.000 forint eljárási illetéket és a II. rendű felperes fizessen meg a II. rendű alperesnek 50.000 forint perköltséget.

Tényként állapította meg, hogy azon épületegyüttes, amelynek részét képezik a felperesi és a beavatkozó társasházak 1929-ben épült és fűtését, valamint a melegvíz ellátását a II. rendű felperesi társasház pincéjében elhelyezett kazán, valamint az onnan elágazó vezetékrendszer révén oldották meg. A kazán 1983 óta gázzal üzemel és az I. rendű alperes tulajdonát képezi. Ezen hőtermelő-berendezés, valamint az onnan az épületegyüttes többi részébe elágazó vezetékrendszer a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 89/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében központi hőellátórendszernek minősül. Az I. rendű alperes, bár távhőellátásra vonatkozó közüzemi szerződéseket a társasházakkal nem kötött, a távhőellátásra irányadó jogszabályokban előírtak szerint állította ki a távhőszolgáltatásról szóló számlákat. Ebből adódóan az I. rendű felperes 20.123.700 forinttal, a II. rendű felperes pedig 15.551.500 forinttal több díjat fizetett meg a 2000. január 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakban a részére, mintha az ingatlanok hőellátása nem távhőszolgáltatásként, hanem központi hőellátó berendezésként került volna értékelésre.

A II. rendű felperesi társasháznak azon részét, ahol a fent említett épületegyüttes hő- és melegvíz ellátását biztosító kazán elhelyezkedik és amely B. ... hrsz. alatt található, a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság az 1998. szeptember 4-én kelt határozatával a II. rendű alperes tulajdonába adta. A jogerős határozat alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga az 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-ának jogcímén bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset vonatkozásában mindenekelőtt megállapította, hogy a II. rendű alperes a szóban forgó ingatlan tulajdonjogát a Ptk. 126. §-a által szabályozott, az ún. eredeti szerzőismódok közé tartozó hatósági határozat meghozatala útján szerezte meg. A II. rendű felperes a perbeli tulajdoni igényét ugyanakkor abból vezette le, hogy a II. kerületi Önkormányzat törvénysértően járt el azzal, hogy a fűtőmű elhelyezésére szolgáló pincét önálló ingatlanná alakította. Az átruházással való tulajdonszerzés szabályai nem egyeznek a hatósági határozattal való tulajdonszerzés szabályaival, tehát a szerződésekre megszabott érvénytelenségi okok nem alkalmazhatók, ezért a tulajdonjogi kereset megalapozatlan. Utalt ugyanakkor arra is, hogy a központi hőellátó berendezések társasházi tulajdonba adásáról szóló Korm. határozat nem hozható kapcsolatba a keresettel érintett ingatlanrészszel, illetve annak tulajdonjogi helyzetének alakulásával, mert az a központi hőellátó berendezések tulajdonba adásáról szól, jelen esetben pedig az ingatlanrész tulajdonjogát vitatta a II. rendű felperes. Nem látta alkalmazhatónak a hivatkozott eseti döntést sem, mert az tulajdon átruházással kapcsolatos, jelen esetben viszont nem ez történt. Rámutatott még arra, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-ának (2), illetőleg 2. §-ának (2) bekezdése alapján a megjelölt önkormányzatok tulajdonába kerülhetnek az ingatlanok, vagyis ebből sem vezethető le a II. rendű felperes tulajdonszerzése.

A megfizetett díj visszakövetelésére irányuló kereset vonatkozásában elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperesek mint társasházak érvényesíthették-e a perbeli

követelést. Rámutatott, hogy a kereseti kérelem tárgyában a Budai Központi Kerületi Bíróság 7.P.XI.23.014/2005/5. szám alatt hozott ítéletét hatályon kívül helyező, a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság által hozott 3.Gf.75.105/2006/3. számú végzés ezzel kapcsolatos iránymutatást nem tartalmaz, ugyanakkor amennyiben az érvelés alapos, a másodfokú bíróságnak ezen indokkal helyben kellett volna hagynia a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet, azonban ez nem történt meg. Másodsorban hivatkozott arra, hogy a perben eljáró könyvszakértő szakvéleményéből megállapíthatóan az I. rendű alperes a II. rendű felperes vonatkozásában is számlázott, így ezen összegekkel kapcsolatos II. rendű felperesi igény kapcsán nem merülhet fel, hogy azt a II. rendű felperes ne érvényesíthetné. Harmadrészt a felperesi társasházak tulajdonostársainak nyilvánvalóan tudomásuk volt a több éve folyamatban lévő perről, annak megindításáról közgyűlési határozat is született. Egyikük sem tiltakozott az ellen, hogy a társasházak érvényesítsék a perbeli követelést. Mindez ráutaló magatartással történő engedményezésnek minősül abban az esetben, ha eredetileg csak ők, és nem a társasházak lettek volna jogosultak a kereset előterjesztésére. Az engedményezéssel pedig a társasházak a tulajdonostársak helyébe léptek a Ptk. 329. §-ának (1) bekezdése alapján.

Másodsorban az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a II. rendű felperesi társasházban lévő kazán, a fűtőmű és a fűtési rendszer egésze, az igénybe vett szolgáltatás központi fűtésként vagy távhőszolgáltatásként értékelendő-e. A Korm. rendelet 2. § a) pontjából kiindulva rámutatott, hogy az I. rendű alperes elismerte, a kirendelt szakértő pedig megerősítette, hogy a II. rendű felperesi társasház pincéjében van a fűtőkazán, amelynek segítségével a fűtés és a melegvíz ellátás megvalósul, ez tehát hőtermelő berendezés. Ahhoz, hogy központi hőellátó rendszernek minősüljön, szükség volt annak bizonyítására is, hogy ez az épület alkotórésze. A Ptk. 95. § (1) bekezdésének második fordulata alapján ez megállapítható, hiszen a kazán leszerelésével, a fűtés, valamint a melegvíz szolgáltatás és ellátás megszűnésével az épület értéke és használhatósága számottevően csökkenne. Fizikai értelemben tehát megvan a fődolog és a mellékdolog, azaz az épület és a kazán közötti alkotórészi kapcsolat. Ennek jogi következménye az lenne, hogy az épület tulajdonjoga kiterjed a kazánra, de ez a perbeli esetben nem valósult meg, mert a kazán a felek egyező előadása alapján az I. rendű alperes tulajdonát képezi. Ez azonban nem jelenti akadályát annak, hogy a kazán az épület alkotórészének minősüljön a Korm. rendelet 2. § a) pontja értelmében. A tulajdonjogi azonosság a felperesektől független okból nem áll fenn, hiszen a Korm. határozat előírásai ellenére a II. kerületi önkormányzat nem adta a kazánt a II. rendű felperes tulajdonába. Mindezek alapján a kazán, valamint az ehhez kapcsolódó fűtési rendszer, beleértve a fogyasztói vezetékrendszert is, ami az I. rendű felperesi társasház fűtését szolgálja, a Korm. rendelet 2. § a) pontja szerinti központi hőellátó rendszernek tekinthető.

Az aggálytalanként elfogadott szakértői vélemény ezzel megegyező álláspontra jutott. Bizonyította, hogy már 1929-ben, az épületegyüttes felépítésekor a központi fűtés, melegvíz ellátási rendszer egy központi kazánházból és a hozzátartozó

vezetékrendszerből állt. Annak létrejöttében tehát az I. rendű alperesnek nem volt szerepe. Rámutatott a szakértő arra is, hogy a II. rendű felperesi társasházban lévő hőtermelő berendezéshez nem vezet csővezeték alperesi erőműből vagy más hőtermelő egységből, tehát a hőellátását teljes egészében ez a kazán és az onnan kiágazó vezetékrendszer valósítja meg.

Az elsőfokú bíróság a régi, illetve az új Tszt. alapján vizsgálta azt, hogy a törvény hatálya kiterjed-e a felperesi fűtési rendszerre, azaz az távhőszolgáltatásként értékelendő-e. Az új Tszt. 3. §-ának q) pontja értelmében rámutatott, hogy nem lehet szó távhőszolgáltatásról, hiszen ahhoz távhőt termelő létesítményre lenne szükség, de a törvényi tényállás további eleme, a távhővezeték-hálózat léte sem állapítható meg az adott esetben az új Tszt. 3. § u) pontja értelmében. Abból, hogy a fűtési rendszer a központi hőellátó berendezések átlagánál magasabb kapacitású és tudású, még nem minősül távhővezeték-hálózatnak. Mindezek alapján megállapítható, hogy a perbeli hőellátó rendszerre, illetve annak fogyasztóira és üzemeltetőjére kiterjed a Korm. rendelet hatálya. Az üzemeltető fogalmát a Korm. rendelet 2. § b) pontja határozza meg, amely feltételezi az épület tulajdonosának és a hőellátó rendszer üzemeltetéséért felelős személynek az azonosságát, ami az alkotórész fogalmából következik. Jelen esetben ez az azonosság nem állapítható meg, ennek elmaradásáért viszont a felpereseket nem terheli felelősség. Ilyen módon a rendelet hatályát nem befolyásolja az épület és a kazán tulajdonosi helyzetének eltérése.

A felperesek a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése szerint követelhatték azon összeg I. rendű alperes általi visszafizetését, amit a távhőszolgáltatás alapulvétele miatt többletdíjként fizettek ahhoz képest, mintha nem távhő szolgáltatási díjtételt alkalmaztak volna. Nem jelentette ennek akadályát a peres felek közötti jogviszony fennállta, ugyanis az olyan többlet összeg, ami a jogviszonyból adódó valós kötelezettségeket meghaladja, visszakövetelhető.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a kereset összecszerűségét a könyvszakértői véleménnyel egyezően állapította meg figyelemmel arra, hogy a felperesek részére csak a saját maguk oldalán felmerült többletkiadás jár, a perbeli épület többi társasházának többletköltsége nem. Az I. rendű alperes kamatfizetési kötelezettségét a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében állapította meg. A kezdő időpont vonatkozásában utalt arra, hogy az I. rendű alperestől járó tőkeösszeg nem egyenletesen oszlott el, fokozatosan növekedett, ezért nem középarányos időpontot vett figyelembe.

A perköltség körében rögzítette, hogy a felperesek 33,21 %-ban lettek pernyertesek az I. rendű alperessel szemben. Figyelembe vette az oldalukon az 512.975 forint előlegezett szakértői és jelenléti díjat, valamint 885.000 és 27.000 forint eljárási illetéket. A jogi képviselőhöz kapcsolódó mérsékelt ügyvédi munkadíj összegét 1.250.000 forintban határozta meg. Az I. rendű alperes és a felperesi pernyertességi arány összevetése nyomán az I. rendű alperest megillető arányos összegű munkadíj, illetőleg a felpereseket megillető perköltség vonatkozásában

számottevő különbséget nem látott, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdésének második mondata alapján járt el. A II. rendű felperesnek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset vonatkozásában a pervesztességét állapította meg, és 1.000.000 forintos pertárgyérték alapján kötelezte az ügyvédi munkadíjból álló perköltség II. rendű alperes részére történő megfizetésére. Megállapította továbbá, hogy a felperesek a 900.000 forint kereseti illeték helyett csak 15.000 forintot róttak le, ezért leletezés terhével hívta fel őket a különbözet megfizetésére.

Az ítélet ellen a II. rendű felperes és az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A II. rendű felperes fellebbezése a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset vonatkozásában meghozott ítélet megváltoztatására és a keresetének megfelelő határozat meghozatalára irányult. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy már a társasház megalakításakor jogszabálysértés történt, ugyanis nem lehetett volna az épületnek a közösséget szolgáló részét önálló ingatlanként nyilvántartásba venni, majd annak tulajdonjogával önállóan rendelkezni. A BH1998. 201 számú eseti döntésből azt tartotta irányadónak, hogy az abban írt padlástér csakúgy, mint jelen esetben a fűtőberendezés elhelyezésére szolgáló kazánház közös tulajdonnak, épületszerkezeti elemnek minősül, így önállóan nem forgalomképes.

Az I. rendű alperes fellebbezése tartalma szerint az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására és a felperesek kereseti kérelmének teljes körű elutasítására irányult. Elsődlegesen vitatta a felperesek perbeli legitimációját arra utalva, hogy ezen védekezésével kapcsolatosan az elsőfokú eljárásban nem terjesztették elő az álláspontjukat. Az elsőfokú ítélet megalapozatlanul hivatkozott a korábbi hatályon kívül helyező végzésre, mert az eljárás azon szakaszában perbeli legitimációval kapcsolatos védekezést még nem terjesztettek elő, ezért ebben a kérdéskörben a másodfokú bíróság nem is foglalhatott állást. A könyvszakértői vélemény kizárólag a II. rendű felperes, illetőleg a beavatkozó társasház részére számlázott, a közös tulajdonú helyiségek távhőszolgáltatására vonatkozó 767.499 forintra, illetőleg 234.403 forintra utalt. Önmagában ez a tény azonban nem alapozza meg, hogy a társasházakban található lakások tulajdonosai, illetőleg bérlői az általuk többletként fizetett díjból eredő igényüket a felperesekre engedményezték volna, illetve azt, hogy a felperesek jogosultak a saját nevükben követelést támasztani. Még ha követelésük jogalapja megalapozott lenne, akkor is csak a szakértő által megállapított összeg erejéig kérhetnének marasztalást. Az elsőfokú eljárásban a felperesek engedményezésre nem hivatkoztak, ezzel kapcsolatosan bizonyítékot nem csatoltak. Nem igazolták, hogy a 146 db engedményezés megtörtént, annak során kik voltak az eredeti jogosultak, mely időszakra állapítható meg az átruházás, illetőleg nem nyilatkoztak arra nézve, hogy miért nem tettek eleget a Ptk. 328. §-ának (3) bekezdésében írt bejelentési kötelezettségüknek. Utalt az I. rendű alperes arra is, hogy a perbeli több mint hét évet felölelő időszakban több esetben is módosultak a lakások tulajdonosai, illetőleg bérlői és ezt az elsőfokú ítélet szintén nem vette figyelembe.

Másodsorban fenntartotta azt az álláspontját, hogy az 1999. október 8-án kiadott

működési engedély alapján a kazánház az általa szolgáltatandó távhő termelőjének minősül, és akként került engedélyezésre. Ennek megfelelően jogszerűen számlázta a felperesek lakóinak a szolgáltatást távhőszolgáltatás címén a mindenkor hatályos és érvényes díjszabás szerint. Az új Tszt. 3. §-ában foglaltak alapján pedig a kizárólagos tulajdonát képező kazán által megterhelt hő távhővezeték-hálózaton engedélyesként, üzletszerűen végzett tevékenység keretében juttatja el az egyes épületekbe, ezért a szolgáltatás távhőszolgáltatásnak minősül. Jogszabálysértő annak megállapítása, hogy a kazán a Ptk. 95. §-ának (1) bekezdése értelmében alkotórész, mert ehhez elengedhetetlen lenne, hogy az épület tulajdonjoga erre kiterjedjen, ez azonban a jelen esetben nem valósult meg. A Korm. határozat előírásai pedig nem tekinthetők relevánsnak, mert az nem jogszabály, a felekre kötelező előírásokat nem tartalmaz.

Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperesek első alkalommal 2008. október 16-ai keresetpontosításukban jelölték meg követelésük kezdő időpontjaként 2000. január 1. napját. Ebből következően 2003. október 16-ig terjedő időszakra vonatkozó igényük elévült. A per megindítását megelőzően követelésüket nem jelentették be, így az elsőfokú ítéletnek az a rendelkezése is jogszabálysértő, mely szerint a keresetindítást megelőző időszakra vonatkozóan is díj visszatérítésre köteles. Ugyanezen okokból nem alapos a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja sem.

A felpereseknek az I. rendű alperes fellebbezésével szemben előterjesztett ellenkérelme, valamint a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokai alapján.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezések és az ellenkérelmek körében vizsgálta felül.

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos, a II. rendű felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felek egyező, illetve nem vitatott előadása, a csatolt alapító okiratok és tulajdoni lap alapján kiegészíti az alábbiakkal.

A per tárgyát képező kazánt az I. rendű alperes jogelődje 1983-ban az állami tulajdonban lévő ingatlanok kezelőjétől állami vagyonként kezelésre, fenntartásra és üzemeltetésre vette át. Ezen időponttól kezdődően a távhőszolgáltatásra vonatkozó hatályos jogszabályok figyelembe vételével biztosította az egyes lakások, helyiségek tulajdonosai, használói részére a fűtést és a melegvíz ellátást. A távhőszolgáltatás keretében a hőmennyiség mérésen alapuló szolgáltatás és díjelszámolás 2003. július 1-jétől kötelezővé vált. Ezen időponttól az I. rendű alperes az egyes társasházak, tulajdonosi közösségek részére hőmennyiség mérés mellett biztosítja a szolgáltatást. A kazánházban lévő hőmennyiségmérő a fűtési célra és a használati melegvíz fogyasztásra felhasznált hő mennyiségét méri, amit az I. rendű alperes feloszt az érintett tulajdonosi közösségek között. A felek egyéb

rendelkezésének hiányában az irányadó önkormányzati rendeletben foglaltak szerint az egy közösségre jutó mennyiséget továbbosztja az egyes épületrészek (lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) tulajdonosaira, mint díjfizetőkre. Az egyes díjfizetők a Fővárosi Önkormányzat közgyűlése által meghozott rendeletben foglalt díjtétel szerint megállapított ún. alapidíjat és a rájuk jutó hőmennyiség után számított hődíjat fizetik meg.

A II. rendű felperesi társasház a tulajdonos Magyar Állam képviseletében a Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat 1990. április 23-án alapította. Az alapító okirat szerint külön tulajdont képez és a Magyar Állam tulajdonába kerül a K. u. 11/b. szám alatt található épületrészben a pincében lévő távfűtő helyiség, a hozzá tartozó egyéb helyiségekkel (alapító okirat 31. pont).

Az I. rendű felperes alapítására 1989. június 12-én került sor. Az alapító okirat IV.5. pontja tartalmazza, hogy az épület lakásának fűtését a Távfűtő Művektől az I. rendű alperes jogelődjétől kapják, a szekunder oldal javítása és karbantartása a tulajdonostársak kötelessége. Az I. rendű felperes javára egyéb szolgalmi jogot jegyzett be a földhivatal a II. rendű felperesi társasházban lévő, ... hrsz. alatt nyilvántartott és a perbeli kazánt tartalmazó pincehelyiségre.

Az így kiegészített tényállásra is tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemi döntésével nem ért egyet az alábbi indokok alapján:

A II. rendű felperes a tulajdonjogának megállapítására irányuló kereseti kérelmét a másodfokú eljárásban megerősítettek szerint arra alapította, hogy a perbeli helyiség külön tulajdonba adásáról döntő alapító okirati rendelkezés jogszabályba ütközik, ezért semmis. Ebben a körben továbbra is a BH1998. 201 számú jogesetre hivatkozott (Pf.3. sorszámú jegyzőkönyv).

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (a továbbiakban Tht.) 3. §-ának (1) bekezdése alapján a társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt csak az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során szerezhethet jogokat, illetve perelhet önállóan és gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ebből következően dologi jogi keresetet csak a társasház közösség tulajdonostársai indíthatnak. A külön tulajdonként alapító okiratban feltüntetett és külön albetétként bejegyzett ingatlan közös tulajdonba adása és alapító okirat módosítása iránti követelés érvényesítése nem tartozik a Tht. 3. § (3) bekezdésének hatálya alá, az ilyen pert csak a társasház tulajdonosai indíthatnak, és valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia. A társasház tehát saját nevében ilyen pert nem indíthat, vagyis a társasháznak tulajdonjogi igény vonatkozásában nincs perbeli jogképessége (BH2006. 252). Emiatt az elsőfokú bíróságnak a II. rendű felperes által a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset körében a pert meg kellett volna szüntetnie a Pp. 48. § (1) bekezdése, 130. § (1) bekezdés e) pontja és a Pp. 157. § a) pontja alapján. A másodfokú bíróság a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján e körben az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és a pert megszüntette.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával, mely szerint a hivatkozott jogesetbe foglalt, az átruházás érvénytelenségét megállapító döntés a jelen esetben nem alkalmazható, mert a II. rendű alperes tulajdonjoga nem átruházással keletkezett, hanem az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. rendelkezésein, illetőleg az ezen rendelkezések szerint meghozott vagyonátadó bizottsági határozaton alapul. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá a másodfokú bíróság, hogy az alapító okirat a társasház létrehozásakor hatályban lévő, a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseibe sem ütközött, mert annak 7. § (1) bekezdése kifejezetten lehetővé tette, hogy a társasház nem lakás céljára szolgáló helyiségei is külön tulajdonba kerüljenek.

A pincehelyiségre vonatkozó tulajdonjogtól függetlenül, a felpereseknek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete körében kellett vizsgálni ugyanakkor az itt elhelyezett kazán, valamint a hozzátartozó berendezések tulajdoni helyzetét. Az ítéltábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a kazán a II. rendű felperesi társasház épületének alkotórészét képezi, mert annak leszerelésével és ezáltal a fűtés és melegvíz ellátás megszűnésével az épület értéke és használhatósága számottevően csökkenne {Ptk. 95. § (1) bekezdés}. Hasonló álláspontot képviselt a Legfelsőbb Bíróság, amikor eseti döntésében egy fogyasztói berendezés, fogyasztói hőközpont vonatkozásában mondta ki, hogy az a lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges és kiterjed rá a lakóépületre vonatkozó tulajdonjog (BH1982. 21). Ugyanerre mutat rá a jogelméleti irodalom is egy lakás központi fűtő-hűtő berendezése és az azt vezérlő automatika vonatkozásában (Lenkovics Barnabás: Magyar Polgári Jog Dologi Jog - Eötvös József Könyvkiadó 2001. - 47. oldal).

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben önmagában az alkotórészi kapcsolat azt eredményezi a Ptk. 95. §-ának (1) bekezdése alapján, hogy a berendezések osztják az épület, mint fődolog sorsát. Azáltal, hogy a dolog és alkotórésze fizikailag kapcsolódik, jogi egységet alkot még abban az esetben is, ha az alkotórész eredetileg önálló dolog volt, és ezt a tulajdonságát, mint potenciális lehetőséget a kapcsolat tartalma alatt megőrzi. Egy alkotórészt önálló ingóságként értékesíteni, apportálni nem lehet, az I. rendű alperes tehát nem hivatkozhat arra, hogy a berendezésen tulajdont szerzett. A fentiekből pedig az következik, hogy a kazán, illetőleg a fűtési rendszer a II. rendű felperes tulajdonközösségének közös tulajdonát képezi. Ez következik a Tht. 1. § (2) bekezdésében foglalt azon szabályból is, miszerint a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a per tárgyát képező hőtermelő berendezés, valamint az épülettegyüttes többi részébe elágazó vezetékhálózat a központi fűtésről és melegvíz szolgáltatásról szóló 189/1998.(XI.23.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó központi hőellátó rendszernek minősül. A Korm. rendelet 1. § a)

pontja szerint ugyanis a rendelet hatálya kiterjed a legalább két lakással, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező épület alkotórészét képező minden olyan központi hőellátó rendszerre, amelyből az épületnek vagy azzal együtt más épületnek a hőellátása távhővezeték nélkül történik. A korábban kifejtettek szerint a kazán, mint központi hőellátó rendszer {2. § a) pont} jelen esetben alkotórésznek minősül. A kirendelt szakértő véleménye alapján helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság azt is, hogy a hőellátás nem távhővezeték útján történik. Ebben a körben megfelelő súllyal értékelte, hogy a vezetékrendszert 1929-ben, az épületegyüttes megépítésekor kifejezetten központi fűtés céljára alakították ki, annak létrejöttében az I. rendű alperesnek, illetve jogelődjének nem volt szerepe és a vezetékrendszer jellege a későbbiekben sem változott.

A Korm. rendelet hatálya kiterjed a központi hőellátó rendszer üzemmentartójára, fogyasztójára is {1. § b) pont}. Üzemmentartónak a központi hőellátó rendszerrel rendelkező épületnek a berendezés üzemképes állapotáért és üzemeltetéséért felelős tulajdonosa minősül {2. § b) pont}, fogyasztónak pedig az épületen belül a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség fűtését, melegvíz ellátását igénybe vevő tulajdonosa, bérelője, társbérelője vagy használója {2. § c) pontja}. Az üzemmentartó jogait és kötelezettségeit a Korm. rendelet szintén megállapítja és egyéb mellett rögzíti, hogy köteles a központi hőellátó rendszer üzemképes állapotban tartásáról gondoskodni, elvégezni annak karbantartását, felújítását, cseréjét, pótlását {3. § (1) bekezdés a) pont}. Az ő kötelezettsége a lakások, nem lakások céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához nem közüzemi szolgáltatásként a fogyasztók részére a fűtést és/vagy melegvíz szolgáltatást biztosítani (4. §).

Több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetében a Korm. rendelet szolgalmi jogot létesít annak az egész ingatlannak a javára, amelynek rendeltetésszerű használatához szükséges fűtést és/vagy melegvíz ellátást a központi hőtermelő berendezés és kapcsolt hőellátó vezetékek biztosítja. Az üzemképes állapotban tartás költsége, valamint az üzemeltetési költségek az üzemmentartó és az uralkodó ingatlan között az általuk felhasznált hőenergia és melegvíz mennyiség alapján külön számítás szerint oszlanak meg {5. § (1), (3) bekezdés}. A fűtés és melegvíz szolgáltatás költségfelosztás alapján meghatározott díját a fogyasztó az üzemmentartónak, illetve a szolgálat jogosultjának köteles fizetni (10. §). A fogyasztó köteles a fűtést, illetőleg a melegvíz szolgáltatást igénybe venni és a szolgáltatás díját fizetni {11. § (1) bekezdés}. Az üzemmentartó kötelezettsége a díj kiszámítása, közlése és beszedése, az üzemeltetés ténylegesen felmerült költségeiről az elszámolás elkészítése és annak alapján a fogyasztókat terhelő díj végleges összegének kiszámítása és közlése (14. §). A Korm. rendelet részletesen meghatározza a szolgáltatás díja körében felmerülő üzemeltetési költség egyes elemeit. Kimondja azt is, hogy az üzemmentartó köteles éves költségvetést készíteni és annak alapján az egyes fogyasztókat terhelő fűtési, illetőleg melegvíz összegét, az ebből havonta esedékessé váló díjrészletet kiszámítani. A költségvetést és az elszámolást a fogyasztók szótöbbséggel meghozott határozattal fogadják el, társasházban az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat rendelkezik az elszámolásról.

A Korm. rendelet a 29. §-ának (1) bekezdése értelmében 1999. január 1-jén lépett hatályba és a rendelkezéseinek alkalmazását írta elő valamennyi épület vonatkozásában függetlenül attól, hogy korábban az azokban lévő központi hőellátó rendszerből nyújtott szolgáltatást központi fűtési vagy távhő ellátási szolgáltatásnak minősítették-e vagy sem.

A fentiek ellenére a perbeli esetben, lényegében a felek egyező előadása alapján megállapítható, hogy az I. rendű alperes a távhőszolgáltatásra vonatkozó jogszabályok alapul vételével gondoskodott a felperesek részére a fűtésről, valamint a melegvízről, és a távhőszolgáltatásra vonatkozó rendeleten alapuló díjszabást alkalmazta. A felperesek ezt a szolgáltatást mind a mai napig igénybe veszik, a fűtőmű tényleges üzembentartójának tekintik az I. rendű alperest (Pf.3. sorsz. jegyzőkönyv). Nem vitatták a perben, hogy a szolgáltatás díjára és ezen belül a költségeinek a megtérítésére jogosult, kizárólagosan arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes csak a ténylegesen felmerülő költségeket számolhatná el, szemben a távhőszolgáltatásra vonatkozó díjrendelet előírásaiban foglaltakkal. Követelésüket a Ptk. 361. § (1) bekezdésében foglaltakra, vagyis a jogalap nélküli gazdagodás szabályára alapították, amely akkor alkalmazható, ha a felek között szerződéses jogviszony nem áll fenn.

Az I. rendű alperes hivatkozásával szemben - mivel a fűtési rendszer a Korm. rendelet és nem a Tszt. hatálya alá tartozik - távhőszolgáltatásra irányuló közüzemi szerződés nem állhat fenn a felek között. Ezen a tényen az sem változtat, hogy az I. rendű alperes távhőszolgáltatóként engedélyt kapott a tevékenység folytatására, mert az engedélyező hatóság nem a per tárgyát képező jogviszonyt vizsgálta. Ugyanakkor a felperesek maguk sem a Korm. rendelet előírásai szerint jártak el. A II. rendű felperes az üzembentartói kötelezettségeit, a elszámolható költségekről az elszámolás elkészítését, a fogyasztók felé a díj kiszámítását, közlését, beszédését nem, illetve az I. rendű alperes útján teljesítette a rendelkezésre álló adatok alapján. Az I. rendű felperes, akinek a ... hrsz. alatt nyilvántartott pincehelyiségen az ún. egyéb szolgalmi joga bejegyzésre került, szintén nem a Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a II. rendű felperessel számolta el az üzemeltetési költségeket, illetve a szolgáltatás díját. Kétségtelen tény viszont, hogy a felperesek az I. rendű alperes szolgáltatását elfogadták, igényelték és igénylik jelenleg is, annak a díját a fogyasztók útján fizették, így megállapítható, hogy ráutaló magatartásukkal az I. rendű alperessel szerződéses jogviszonyt hoztak létre. A létrejött szerződést nem támadták meg, érvényességét nem vitatták, annak megszüntetésére sem hivatkoztak, ebben a körben tényelőadást nem tettek. Erre tekintettel a bíróság kizárólagosan az általuk érvényesített jog, a jogalap nélkül szerzett vagyoni előny megtérítésére irányuló igény és az ehhez kapcsolódó tényelőadás alapján bírálhatta el a keresetet. Így kizárólagosan azt tudta megállapítani, hogy szerződéses jogviszony fennállása folytán az I. rendű alperes jogalap nélkül nem gazdagodott, a felperesek keresete ezért nem megalapozott. Önmagában az a körülmény, hogy a fűtési rendszer a Korm. rendelet hatálya alá tartozik, az I. rendű alperessel szemben az úgynevezett ténylegesen felmerült

költségek elszámolására még nem ad alapot, mert ez a szabály az épülettulajdonos üzemen tartó és a fogyasztók viszonyát rendezi. A felperesek viszont nincsenek elzárva attól, hogy a Korm. rendelet előírásainak megfelelően járjanak el, aszerint teljesítsék az üzemen tartói, illetve fogyasztói, egymás felé fennálló kötelezettségeiket, illetve gyakorolják a jogaikat.

A fentieket meghaladóan osztja az ítéletábra az I. rendű alperes azon álláspontját, mely szerint jogalap nélküli gazdagodás címén a felpereseket azért sem illeti meg az elsőfokú bíróság által megítélt összeg, mert az általuk sem vitatott alperesi előadás alapján a jelen esetben a díjfizetők nem, illetőleg csak kisebb részben voltak ők, vagyoni előnyhöz pedig az I. rendű alperes legfeljebb a díjfizetők hátrányára juthatott volna. Nem teszi megalapozottá a keresetet, hogy a korábbi másodfokú határozat ezen az alapon a felperesek igényét nem utasította el, hiszen érdemben ezzel a kérdéssel nem foglalkozott. A könyvszakértői vélemény csak a követelés egy kisebb része tekintetében állapította meg, hogy a díjfizető ténylegesen a II. rendű felperes volt, a felperesek pedig a perben engedményezésre nem hivatkoztak, ebben a körben az elsőfokú bíróság tényállást sem állapított meg. Az a körülmény, hogy a tulajdonostársaknak a perrel tudomásuk volt, az engedményezés tényét nem támasztja alá. Megalapozottan hivatkozott továbbá az I. rendű alperes arra, hogy marasztalási keresetet a felperesek csak a 2008. október 16-án érkezett beadványukban terjesztettek elő a 2000. január 1-től 2006. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan. Korábban, a másodfokú eljárásban csak az 1999. június hónap tekintetében hivatkoztak 200.000 forint túlszámlázásra és ezen összeg erejéig kérték az I. rendű alperes marasztalását. Így a követelésük részben elévült, mert a Ptk. 327. § (1) bekezdés szerinti elévülés megszakadását nem bizonyították.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset tárgyában hozott ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felperesek keresetét az I. rendű alperessel szemben egészében elutasította.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket az I. rendű alperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított elsőfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Hasonlóképpen kötelezte az eredménytelenül fellebbező II. rendű felperest a II. rendű alperes részére a jogtanácsosi munkadíjból, a felpereseket pedig az eredménnyel fellebbező I. rendű alperes részére a lerótt fellebbezési illetékből és ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. A fellebbezési érték az I. rendű alperes vonatkozásában 35.675.200 forint volt, az Itv. 46. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján megállapítható 2.500.000 forint fellebbezési illeték helyett azonban csak 298.900 forintot rótt le. Erre tekintettel a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az ítéletábra a felpereseket kötelezte, hogy a hiányzó 2.201.100 forint illetéket az érintettségük arányában (20.123.700 : 15.551.500, vagyis 56 : 44 %) fizessék meg az államnak külön felhívásra a 6/1986. (VI.26.) IM r. 15. §-ának (1) bekezdésében foglaltak értelmében.

Budapest, 2013. április 17.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.
Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő