

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Tóth Roland Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Tóth Roland ügyvéd) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a Dr. Bálint Tünde ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti székhelyű alperes ellen tisztességtelen általános szerződési feltétel megtámadása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2008. november hó 24. napján kelt 2.P.20.181/2008/21. számú ítélete ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.000.- (tizenkettőezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 24.000.- (huszonnégyezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A ... Lakás- és Garázsszövetkezethez tartozó ...A/13. hrsz-ú, **/cím 1/** alatti lakásingatlan tulajdonosai egymás közti egyenlő arányban a felperes és házastársa. A lakás fűtéséhez és melegvíz ellátásához szükséges hőenergiát korábban a **...-i Kommunális és Szolgáltató Kht.** biztosította a felperes és házastársa által a szolgáltatóval megkötött szerződés alapján.

A **...-i Kommunális és Szolgáltató Közhasznú Társaság**, valamint ... Város Önkormányzata az alperesi kft-t ugyanezen szolgáltatások nyújtására hozta létre 2007. folyamán.

Az alperes 2007. október 30-án hírlevélben tájékoztatta a felperest és a további szövetkezeti tagokat szolgáltatásának megkezdéséről és arról, hogy új közüzemi szerződést kizárólag az új fogyasztókkal, valamint a panelprogramban átalakított fűtésrendszerű tulajdonosi közösségekkel köt.

E program keretében a ... Lakás- és Garázsszövetkezethez tartozó lakástulajdonosok egy része lakásának fűtési rendszerét 2007. nyarán korszerűsítette, amelynek során a lakásokba egyedi hőmennyiségmérők is felszerelésre kerültek. A primer távfűtési hálózat és a két lépcsőházankénti secunder hálózat közé szintén hőmennyiségmérőket helyeztek el, amelyek regisztrálják, mérik az alperes által a secunder rendszerbe átadott hő mennyiségét.

Már a 2007. őszi fűtési szezon kezdete előtt a felperes és lakótársai tárgyalásokat folytattak az alperes képviselőivel arról, hogy a főmérő és a lakásokba beszerelt almérők által mért hőmennyiségek közti hődíjkülönbözet miként kerüljön elszámolásra. A felperes és lakótársai azt igényelték, hogy az az adott főmérőhöz tartozó lakások számával elosztva, lakásokra lebontva kerüljön kiszámlázásra. Az alperes ezzel szemben a fogyasztás-arányos elosztást javasolta. Megállapodás e tárgyban a felperes és lakótársai, illetőleg az alperes között nem jött létre. Az alperes - amely üzletszabályzattal akkor még nem rendelkezett - a 2007. évi fűtési szezon kezdetén a távhőszolgáltatást megkezdte, a hődíjkülönbözetet pedig úgy számlázta ki, hogy azt az egyes fogyasztók között a fogyasztás arányában felosztotta. A fogyasztók - köztük a felperes - ennek megfelelően teljesítettek az alperes felé.

Az alperes üzletszabályzatát 2007. november 16-án hagyta jóvá a ...-i önkormányzat. Az üzletszabályzat 5.1. számú melléklete az egyedi mérés szerinti elszámolás esetén alkalmazott közüzemi szerződés blanketta szerződési formáját tartalmazza. Ennek 2.4.3. pontja szerint a mérés szerinti elszámolás során mód van arra, hogy a tulajdonosi közösség tagjai a szolgáltatás díját épületrészenként (lakásonként, funkcionálisan önálló egységet képező helyiségcsoportonként) fizessék meg. Ebben az esetben szükségszerűen különválik a mért hőmennyiséget átvevő és az egész épületet érintő szolgáltatás mértéke feltételei tekintetében való rendelkezés lehetőségével bíró jogképes tulajdonosi közösség a „felhasználó” (plusz egy felhasználó) és a díjmegosztás eredményeként a rá eső díjat megfizető épületrész- (lakás) tulajdonos a „díjfizető” személye. Ha a felhasználó az általa vételezett hőmennyiséget lakásonkénti hitelesített hőmennyiségmérővel vételezi, úgy a tárgyhavi vételezett hőmennyiséget a lakásonkénti tényleges felhasználás után egyenlíti ki úgy, hogy az épületegyüttes hőmennyiségmérőjének felhasználásából kivonásra kerül a lakásonkénti hőfogyasztásmérők összegzett hőmennyisége és ennek különbözötét (plusz egy felhasználó) számla ellenében a közösség közös költségéből fizeti ki.

A lakásszövetkezet elnöke 2007. november 29-én kelt levelével tájékoztatta az alperest, hogy a 2007. november 23-án megtartott részközségi gyűlésen résztvevő 49 fő akként nyilatkozott, hogy a teljesítés helyén mért hőmennyiség és az egyedi órák által mért mennyiségek összegének különbözötét 30 egyenlő részre elosztva kéri számlázni.

A számlázás módján az alperes ennek ellenére nem módosított.

A lakásszövetkezetről 2008. október 10-én megtartott részközgyűlés jegyzőkönyve szerint a **cím1- cím2** alatti lakások tulajdonostársai 22 fő igen szavazattal úgy határoztak, hogy a két lépcsőházi, valamint a lakások egyéni mérőóráján mért hőmennyiségek összegének különbözetét 30 egyenlő részre kéri elosztani a lakástulajdonosok között, a számlázást is ennek megfelelően igénylik, s a közüzemi szerződést ezekkel a feltételekkel kívánják a szolgáltatóval megkötni.

A felperes módosított keresetében kérte megállapítani, hogy az alperes üzletszabályzatának 5.1. számú mellékletét képező egyedi mérés szerinti elszámolásról szóló közüzemi szerződés 2.4.3. pont alatti szabályozása tisztességtelen általános szerződési feltételt tartalmaz, ezzel tartalma szerint a kikötés érvénytelenségének megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a távfűtésről szóló törvény és a lakók megállapodása alapján kell a számlázásnak történnie, ugyanakkor a sérelmezett általános szerződési kikötés ezzel ellentétes.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a felperes által támadott általános szerződési feltétel nem ütközik a Ptk. 209. §-ának (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezésekbe, így az tisztességtelennek nem minősíthető. Álláspontja szerint a lakók nyilatkozata nem került a két lépcsőházban lakó 30 ingatlantulajdonos részéről szabályszerűen aláírásra, s nem csatoltak a szövetkezet alapszabályának megfelelően megtartott részközgyűlési határozatot sem, ezért az általuk igényelt elszámolásra nincs lehetőség. Mindezek pótlása esetére azonban vállalta a számlázás módosítását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozatának indokolásában rámutatott, hogy a felperes és lakótársai, valamint az alperes között a 2005. évi XVIII. tv. 37. §-ának (5) bekezdése alapján a közüzemi szerződés a szolgáltatás igénybevételével már 2007. őszén, tehát az alperesi üzletszabályzat elfogadása előtt létrejött. A közüzemi szerződés sérelmezett kikötése ugyanakkor nem ütközik ugyanezen törvény 43. és 44. §-ának rendelkezéseibe és a Ptk. 209. § (1) és (3) bekezdéseiben, valamint 209. § (2) bekezdésében és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1-2. §-ában foglaltakba sem, ezért tisztességtelennek nem minősíthető. Elfogadta az alperes arra történt hivatkozását, hogy a felperes, illetőleg a lakóközösség nem tudott a szolgáltató számára olyan szabályos részközgyűlési határozatot bemutatni, amelyben a tulajdonostársak a hődíjkülönbözet elszámolásának módjáról érvényesen szavaztak volna, s nem bocsátották az alperes rendelkezésére a hődíjkülönbözet elszámolásának módjára vonatkozó aláírt egyetértő nyilatkozatukat sem. A 2007. november 23-i részközgyűlési jegyzőkönyv

sem tartalmában, sem alakilag nem felel meg a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 15-20. §-aiban foglalt rendelkezéseknek, az több tekintetben hiányos. A 2008. október 10-i részközgyűlési határozatot szintén hiányosnak ítélte - szemben az alperes elfogadásával -, így mindezek következtében a keresetet elutasította.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereseti kérelem szerinti megváltoztatása, másodlagosan annak hatályon kívül helyezése iránt. Fellebbezésének indokolásában rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg, ezért abból téves ténybeli és jogi következtetéseket vont le. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem állapította meg tényként, hogy a felperesnek a ...-i Városgazdálkodási Vállalattal megkötött közüzemi szerződése megszűnt, valamint, hogy az alperes jogszabálysértő módon kezdte meg szolgáltatási tevékenységét, mivel üzletszabályzat nélkül számára működési engedély sem lett volna kiadható. Kifogásolta továbbá, hogy az üzletszabályzatot véleményezésre a lakóknak nem küldték meg. Mindezen alperesi magatartások a Ptk. kógens rendelkezéseibe ütköznek, tehát a támadott általános szerződési feltétel tisztességtelen. Ezt bizonyítja az is, hogy a távhőszolgáltatási törvény a lakástulajdonos rendelkezésébe utalja a költségfelosztás módjára vonatkozó döntés jogát, amelyet az alperes nem biztosított. Nincs olyan jogszabály, amely feltételként írná elő részközgyűlés megtartását ahhoz, hogy a felperes által igényelt módon kerüljön felosztásra a hődíjkülönbözet. Kiemelte ugyanakkor, hogy a támadott közüzemi szerződési rendelkezés a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjába ütközik, hiszen a feltétel egyoldalú értelmezésére jogosítja fel az alperest. Ezen túlmenően a Kormányrendelet 2. § b) pontjára figyelemmel is megállapítható a feltétel tisztességtelensége, hiszen nincs olyan jogszabályi előírás, ami a 30 egyenlő részre történő felosztás elfogadásához szövetkezeti részközgyűlési határozat meghozatalát tenné szükségessé. Nem vitatta, hogy egy nem ismert tartalmú közüzemi szerződés a felek között létrejött, azonban a szerződés törvényi fogalmára figyelemmel ennek bizonyos feltételei nem hatályosulhattak, hiszen hiányzik a felek részéről az egyező akaratnyilvánítás. Az alperes magatartása ezért egyoldalú hatalmasság gyakorlásának minősül, amely a magyar polgári jogban kivételes jogintézmény. Hivatkozott továbbá arra, hogy a közüzemi szerződés a felperesnek nem áll rendelkezésére, mint ahogy a bíróságnak sem, ennek hiányában viszont megalapozott döntés nem hozható.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen tisztázta, ítélete a hatályos jogszabályoknak minden tekintetben megfelel. A támadott szerződési feltétel nem ütközik a felperes által megjelölt jogszabályok egyikébe sem. Az alperes a felperes által hivatkozott ténymegállapításokkal összefüggésben kifejtette, hogy azok az ügy eldöntése szempontjából relevanciával

nem bírnak. Kiemelte, hogy az alperes működését törvényi kötelezettségének eleget téve kezdte meg. A működés megkezdése után megszületett üzletszabályzat pedig a korábbi működést mindenképpen jogszerűvé tette. A másodfokú tárgyaláson nyilatkozott arról, hogy az alperes hajlandó a felperes által igényelt tartalmú közüzemi szerződés megkötésére, amit jelzett is a felperesnek, a szerződésblankettát eszerint elkészítette, a felperes azonban a szerződéskötés érdekében az alperest nem kereste fel.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével érdemben egyetért, azonban az alábbiakban kifejtendő eltérő jogi indokok alapján.

A perbeli, nem vitatott általános szerződési feltételeket tartalmazó szerződés fogyasztói szerződésnek minősül, mivel azt a gazdasági, szakmai tevékenységének körén kívül eljáró felperessel kötötte meg az alperes közüzemi szolgáltatás nyújtására. A tisztességtelen általános szerződési feltételek megtámadására jogosultak körét a Ptk. 209/A., 209/B. §-ai, valamint a Ptk. II. 5. §-a határozza meg. Ez egyrészt a sérelmet szenvedett szerződő fél, másrészt egyes, konkrétan meghatározott szervezetek. A felperes a perbeli általános szerződési feltételt mint szerződést kötő fél támadta meg. A Ptk. 209/A. §-ának (1) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a sérelmet szenvedett fél az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló tisztességtelen kikötést támadhatja meg. A Ptk. szerint ugyanakkor főszabályként két feltételnek kell teljesülnie ahhoz, hogy az általános szerződési feltétel a szerződés részévé váljon: egyrészt hogy az azt alkalmazó fél lehetővé tegye, hogy annak tartalmát a másik fél megismerje, másrészt hogy a szerződő másik fél azt elfogadja (Ptk. 205/B. § (1) bekezdés). A szerződési feltétel megismerése tehát önmagában nem elegendő ahhoz, hogy az a szerződés részévé váljon, a másik félnek is el kell azt fogadnia. Ez az elfogadás nincs alakszerűséghez kötve, így pusztán ráutaló magatartással is történhet. Jelen esetben az alperes mindvégig tiltakozott a perben is támadott - álláspontja szerint tisztességtelen - szerződési feltétel vele szembeni alkalmazása ellen, így függetlenül attól, hogy az alperes szolgáltatását igénybe vette, nem jött létre konszenzus a felek között a vitatott szerződési feltétel tekintetében, következésképpen az a peres felek viszonylatában nem vált a közüzemi szerződés részévé. Ennek megfelelően a Ptk. már hivatkozott 209/A. §-ának (1) bekezdéséből következően annak megtámadására a felperes nem jogosult, e tekintetben keresetiségi joggal nem rendelkezik, így kereseti kérelme ez okból alaptalan.

Az ítéletábra megjegyzi, hogy miután az alperest a Ptk. 388. § (2) bekezdése, valamint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. tv. 37. § (1) bekezdése alapján a lakossági felhasználóval - s mint ilyen a felperessel is - általános közüzemi

szerződéskötési kötelezettség terheli, amennyiben a peres felek a hődíjkülönbözet mikénti elosztásában és számlázásában nem tudnak megállapodni, s ezt jogszabály (pl. önkormányzati rendelet) sem rendezi, a bíróság szerződésüket a forgalmi szokások alapján kiegészítheti (Ptk. 206. § (4) bekezdés). Ilyen irányú kereseti kérelem hiányában

azonban erre jelen perben nem kerülhetett sor. Megjegyzi továbbá az ítéletábra, hogy az alperes - a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata szerint - hajlandó a felperes által megjelölt tartalmú közüzemi szerződés megkötésére, így a felek jogvitája békés úton rendezhető.

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott a kereset elutasításával, ezért ítéletét a másodfokú bíróság - eltérő jogi indokolás mellett - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdésének rendelkezése folytán a pereszes felperes köteles a pernyertes fél másodfokú eljárási költségeinek viselésére, amely az alperes másodfokú eljárásbeli jogi képviselőjével összefüggésben merült fel. Ennek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Ugyanakkor a felmerült és le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a felperes személyes költségmentessége (Pp. 84. § (1) bekezdés) folytán az állam terhén marad (6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §).

S z e g e d , 2009. április 1.

Dr.Szeghő Katalin sk..Kiss Gabriella sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró