



ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2013. október 17-i ülésére

Szám: 1/22-9/2013.

Tárgy: **DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.** által indított peres eljárásokban történő egyezség

Melléklet: 55 oldal

Előterjesztő: Fördős Attila polgármester

Készítette: -

Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -

Terjedelem: 58 oldal

Döntéshozatal módja: *Nyilvános ülésen (Mötv. 46. § (1) bek.)
Egyszerű szótöbbséggel (Mötv. 47. § (2))*

Törvényességi
véleményezésre bemutatva Dr. Csereklýe Károly - Jogi Osztály vezetője

Törvényességi észrevétel: Deákné Dr. Szarka Anita - jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs – Pénzügyi és Adó Ov.

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Fördős Attila polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

A DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. több fizetési meghagyásos eljárást indított Vác Város Önkormányzatával szemben. Ezen eljárásokban kivétel nélkül ellentmondással élt a Város, így az eljárások perré alakultak. Az ügyek abból fakadnak, hogy a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. megvásárolt a Váci Távhő Kft.-től több lejárt követelést. Sajnálatos módon a megvásárolt követelések között voltak olyanok is, melyeket az Önkormányzati bérlakások bérlőitől követelt a Váci Távhő Kft. A megváltozott törvényi háttér alapján a város, mint tulajdonos valószínűleg felelősséggel tartozik a tartozások tekintetében.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatót, hogy a felperes tett egy ajánlatot, mely szerint egyezség megkötése esetén a felperes elfogadna részletekben történő teljesítést. A felperes ajánlata szerint a követeléseket hat hónap alatt, havi részletekben kellene megfizetnie az Önkormányzatnak, azzal, hogy meg kellene fizetni az eljárás költségeit, de nem kellene megfizetni a teljes eljárási illetéket, valamint a felperes a követelt büntető kamat helyett elfogadná a jegybanki alapkamat összegét (a követelt kamat fele). A felperes által megindított ügyek és az azokban követelt összegek az alábbiak:

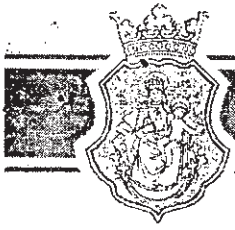
Ügyszám: 2.P.20.592/2013	követelt összeg:	65.269,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.606/2013	követelt összeg:	168.383,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.608/2013	követelt összeg:	184.251,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.609/2013	követelt összeg:	356.021,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.610/2013	követelt összeg:	213.837,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.623/2013	követelt összeg:	159.336,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.631/2013	követelt összeg:	67.438,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.637/2013	követelt összeg:	129.835,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.638/2013	követelt összeg:	638.049,-Ft és járulékai
Ügyszám: 2.P.20.649/2013	követelt összeg:	134.466,-Ft és járulékai

Folyamatban van még egy további eljárás mely a bíróság részére benyújtásra került, azonban az Önkormányzat felé még nem kézbesítették, az eljárásban követelt összeg 299.422,-Ft és járulékai.

Az ajánlat aláírását követően a felperes elállna a folyamatban lévő peres eljárásokban a keresetétől, így nem kellene kifizetni a teljes eljárási illetéket, csak annak a 10% illetve 50%. Olyan ügyben ahol még nem került sor a tárgyalás megtartására a perköltség 10%, ahol már volt tárgyalás ott a perköltség 50% kellene megfizetni. A felperes elengedné a kamat egy részét, azaz csak a jegybanki alapkamatot kérné, nem pedig annak 8% növelt értékét. Meg kellene téríteni azonban a felmerült költségeket (posta költség, ügyvédi díj, fizetési meghagyás díja)

Vác, 2013. október 11.

Fördős Attila s.k.
polgármester



Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által Vác Város Önkormányzata ellen megindított polgári peres eljárások kapcsán elfogadja a felperes ajánlatát, miszerint a követelt összeget az Önkormányzat hat hónap alatt részletekben fizeti meg a Zrt. részére, és egyben felhatalmazza Fördős Attila polgármestert, hogy a peres ügyek lezárásához szükséges egyezséget aláírja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 20217/Ü/30731/2013

Érk.: 2013 JÚN. 28

Érk. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen / faxon / e-mailen

Eljáró közjegyző: dr. Molnár Balázs (9700 Szombathely, Semmelweis utca 2.)

Példány: Melléklet: Aláírás:

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Ügyszám: 20592/2013

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Molnár Balázs közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Nagymező utca 7/a. lh.1. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékel, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.11.22. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Nagymező utca 7/a lh.1. 2.emelet 8. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 2. emelet 8. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékel távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 65.269,-Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2008.09.30. és 2008.11.30.-i összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsztt.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlannal kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiséget mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött légköbméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőtv. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőtv. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

A Nagymező utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony, melynek alperes a fent kifejtettek szerint a részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt térítévények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli.

Az összecszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapidóját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.
F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében

- 2008.09.30 napján esedékes 6.042,-Ft, tőke összegű díjtartozás 2008.10.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére, valamint
- 2008.11.10. napján esedékes 59.227,-Ft, tőke összegű díjtartozás 2008.12.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000, - Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

*dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens*

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:
Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda
1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
Adószám: 18303871-2-41
Bsz.sz.: 116030061
BHK Zrt
Felperes képv.

Mellékletek:

F/1 meghatalmazás

F/2 tulajdoni lap

F/3 hátralék kimutatás

F/4 számlák

F/5 felszólító levelek

F/6 engedményezési keretszerződés

F/7 engedményezési nyilatkozat

F/8 illeték határozat

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 14041/Ü/30716/2013

Eljáró közjegyző: Vargáné dr. Szecskő Irén (2170 Aszód, Kossuth út 1/B. fsz. 1.)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Érk:

2013 JÚN. 28

Érk. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen faxon e-mailen

Feldany:

Melléklet:

Aláírás:

Ügyszám:

P20606/2013

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselő útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Dévai Ildikó közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Szent István tér 3. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékelt, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.05.30. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Szent István tér 3. 3. emelet 6. szám alatt található ingatlannak.

A Váci Távhő Kft a házban található 3. emelet 6. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékelt távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 168.383,-Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2011.03.30.-2012.02.28. közötti összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsz.) – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlannal kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII.19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiséget mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött légköbméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőtv. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőtv. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérelője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

A Szent István téri társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony, melynek alperes a fent kifejtettek szerint a részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt térítvevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli.

Az összegszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapidóját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődját.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2011.03.30. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 168.383,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középátlagosan megjelölt 2011.08.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000,- Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték –

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:


Zöldág Dóra
1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
Adószám: 15300734-1-01
OHK Zrt
Felperes képv.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 felszólító levelek
- F/6 engedményezési keretszerződés
- F/7 engedményezési nyilatkozat
- F/8 illeték határozat

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 22011/Ü/30714/2013

Eljáró közjegyző: dr. Dévai Ildikó (9500 Celldömölk, dr. Géfin Lajos tér 13.)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

Érk.: 2013 JÚN. 28

Érk. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen / faxon / e-mailen

Példány: Melléklet: Aláírás:

Ügyszám: **P 20608/2013**

Alulírott **DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.** felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Dévai Ildikó közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 19. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékelte, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes **1/1 arányban 1995.12.04. napjától** tulajdonosa a 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 19. 8. emelet 2. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 8. emelet 2. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt **hátralék kimutatásban** szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékelte távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen **184.251,-Ft** tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján **2011.02.24. – 2012.02.28.** között keletkezett összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tszt.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlanl kapcsolatosan keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005.

(VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmenynyiségét mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmenynyiségből az ellátott épületre jutó távhőmenynyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött légköbméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőt. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőt. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmenynyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

A Kölcsény Ferenc utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony, melynek alperes a fent kifejtettek szerint a részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt tértivevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a személyszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terheli.

Az összegszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapidját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2011.02.24 napja és 2012.02.28. napja között esedékes 184.251,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középátlagosan megjelölt 2011.11.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000,- Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték –

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:



DHK Zrt
Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda
1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
Fővárosi k. 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
Adószám: 10370000-00000000-42236750
Bsz.sz.: 11600006-00000000-42236750

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 felszólító levelek
- F/6 engedményezési keretszerződés
- F/7 engedményezési nyilatkozat
- F/8 illeték határozat

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 22019/Ü/30710/2013

Eljáró közjegyző: dr. Galántai Gergely (9700 Szombathely, Mátyás király utca 20.)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Érk:

2013 JÚN. 28

Érk. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen / faxon / e-mailen

Peldány:..... Melléklet:..... Aláírás:.....

Ügyszám:.....

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Galántai Gergely közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Nagymező utca 11. lh.4. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékel, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.11.22. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Nagymező utca 11. lh.4. 3.emelet 11. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 3. emelet 11. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékel távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 356.021,-Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2009.12.30.-2012.02.28. közötti összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tszst.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlannal kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005.

(VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét **(Rendelet)**.

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiséget mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött légköbméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőt. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőt. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az **e törvényben meghatározott esetekben** az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

A Nagymező utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony, melynek alperes a fent kifejtettek szerint a részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt térítvevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terheli.

Az összegszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2009.12.30. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 356.021,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középárányosan megjelölt 2011.03.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 10.681,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.700, - Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték –

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

*dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens*

jelen esetben 10.700 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:
Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda
1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
Adószám: 11600000000000000000
Bsz. sz.: 11600000000000000000
DKK Zrt
Felperes képv.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 felszólító levelek
- F/6 engedményezési keretszerződés
- F/7 engedményezési nyilatkozat
- F/8 illeték határozat

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 21022/Ü/30718/2013

Eljáró közjegyző: dr. Lugosiné dr. Varga Judit (9021 Győr, Szent István út 10. 1. em.)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Érk:

2013 JÚN. 28

Érk. módja: postán / gyűjtőládába /

személyesen / faxon / e-mailen

Példány: Melléklet: Alkírás:

Ügyszám: P 20610/2013

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Lugosiné dr. Varga Judit közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Vám utca 14. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékel, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes **kizárólagos tulajdonában áll 1995.02.12. napjától a 2600 Vác, Vám utca 14. 1. emelet 8. szám alatt található ingatlanak.**

A Váci Távhő Kft a házban található 1. emelet 8. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékel távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 213.837,-Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2011.04.27. – 2012.02.28. között keletkezett összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsz). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlanval kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak. F/5 szám alatt csatoljuk az Általános közüzemi szerződést.

A Ptk. 387. § Közüzemi szerződés alapján a szolgáltató köteles meghatározott időponttól a felhasználó számára folyamatosan és biztonságosan a felhasználó igénye szerint meghatározott közüzemi szolgáltatást - így különösen gázt, villamos energiát és vizet - nyújtani, a felhasználó pedig köteles időszakonként díjat fizetni.

A távhőtv. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőtv. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, ahogyan azt a fentiekben kifejtettük nem az egyes lakástulajdonosok kötnek a szolgáltatóval, hanem egységesen a lakástulajdonosokat magában foglaló lakóközösség egésze.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást. Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/6) az alperesnek, melyet alperes a csatolt tértivevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, aki megkötötte a közüzemi szerződést. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

A közüzemi szerződés 1. számú melléklete alapján a szerződést kötő felek, tehát a társasház és a szolgáltató a díj külön-külön történő díjfizetésében állapodtak meg.

Ez a pont szintén rögzíti, hogy díjfizetők az egyes épületrészek tulajdonosai.

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli.

Az összecszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapidját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

A lakóközösség tagjai a közüzemi szerződés 18. pontja alapján az árhatóság (Váci Városi Önkormányzat) által megállapított alapidját (lakás légtérfogata alapján) 12 egyenlő részletben a tárgy hónapban, a mért hőfelhasználás alapján számított és ugyanazon számlában rögzített fűtési, illetve melegvíz hődíjat a tárgy hónapot követően fizetik.

A közüzemi szerződés 1. számú melléklete alapján a fűtőhő épületen belüli felosztása a lakások között légtérfigat arányosan történik.

A melegvíz hő- mérővel rendelkező lakás esetén – a mért vízmennyiség arányában kerül elszámolásra, mérő nélküli lakás esetében a főmérő és almérők közötti különbsége m3 arányosan.

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/7 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/8 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperesek a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2011.04.27. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 213.837,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középarányosan megjelölt 2011.09.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 6.415,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 8.600, - Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 8.600 - Ft kiegészítő illeték – megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/9) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:


Zöldág Dóra ügyvédi iroda
1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
Adószám: 1530036-00000000-2258760
Bsz. sz.: 1530036-00000000-2258760
Felperes képvis.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 közüzemi szerződés
- F/6 engedélyezési keretszerződés
- F/7 engedélyezési nyilatkozat
- F/8 felszólító levél
- F/9 illeték határozat

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 22016/Ü/30719/2013

Eljáró közjegyző: dr. Gosztolya Imre Károly (9700 Szombathely, Vörösmarty utca 31. 1. em)

Érk.: 2013 JÚN. 28

Érk. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen / faxon / e-mailen

Peldány: 1 Melléklet: 1 Aláírás: 1
2013.06.28

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Gosztolya Imre Károly közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Zöldfa utca 18. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékelt, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes kizárólagos tulajdonában áll 1995.07.07. napjától a 2600 Vác, Zöldfa utca 18. 2. emelet 7. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 2. emelet 7. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékelt távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 159.336,- Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2011.02.27. – 2012.02.28. között keletkezett összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsz). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlanhoz kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak. F/5 szám alatt csatoljuk az Általános közüzemi szerződést.

A Ptk. 387. § Közüzemi szerződés alapján a szolgáltató köteles meghatározott időponttól a felhasználó számára folyamatosan és biztonságosan a felhasználó igénye szerint meghatározott közüzemi szolgáltatást - így különösen gázt, villamos energiát és vizet - nyújtani, a felhasználó pedig köteles időszakonként díjat fizetni.

A távhőtv. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőtv. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli még díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, ahogyan azt a fentiekben kifejtettük nem az egyes lakástulajdonosok kötnek a szolgáltatóval, hanem egységesen a lakástulajdonosokat magában foglaló lakóközösség egésze.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást. Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/6) az alperesnek, melyet alperes a csatolt térítvevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: dr.zoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, aki megkötötte a közüzemi szerződést. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

A közüzemi szerződés 1. számú melléklete alapján a szerződést kötő felek, tehát a társasház és a szolgáltató a díj külön-külön történő díjfizetésében állapodtak meg.
Ez a pont szintén rögzíti, hogy díjfizetők az egyes épületrészek tulajdonosai.

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terheli.

Az összegszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

A lakóközösség tagjai a közüzemi szerződés 18. pontja alapján az árhatóság (Váci Városi Önkormányzat) által megállapított alapdíjat (lakás légtérfogata alapján) 12 egyenlő részletben a tárgyhónapban, a mért hőfelhasználás alapján számított és ugyanazon számlában rögzített fűtési, illetve melegvíz hődíjat a tárgyhónapot követően fizetik.

A közüzemi szerződés 1. számú melléklete alapján a fűtőhő épületen belüli felosztása költségmegosztók alapján történik.

A melegvíz hő- mérővel rendelkező lakás esetén – a mért vízmennyiség arányában kerül elszámolásra, mérő nélküli lakás esetében a főmérő és almérők közötti különbsége légm³ arányosan.

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/7 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/8 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperesek a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2011.02.27. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 159.336,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középárányosan megjelölt 2011.04.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perkoltségben való marasztalását. Perkoltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000,- Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték – megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/9) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:


DHK Zrt
2st Felperes képv.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 közüzemi szerződés
- F/6 engedélyezési keretszerződés
- F/7 engedélyezési nyilatkozat
- F/8 felszólító levél
- F/9 illeték határozat

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 21021/Ü/30726/2013

Eljáró közjegyző: dr. Keszei Péter (9400 Sopron, Mátyás király utca 7. 1/9)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
P 20631/2013	
2013 JÚN. 28	
Erk:	Erk. módja: postán gyűjteménybe / személyesen faxon e-mailen
Peldány:	Melléklet: Aláírás:
Ügyszám:	

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselő útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Dévai Ildikó közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 17. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékelt, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.02.13. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 17. 3. emelet 19. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 3. emelet 19. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékelt távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 67.438,-Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2010.03.26, 2010.04.26. és 2012.02.28. összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tszt). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlanl kapcsolatosan keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005.

(VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiségét mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött léghőméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőt. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőt. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlo, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlo és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

A Kölcsény Ferenc utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony, melynek alperes a fent kifejtettek szerint a részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt tértivevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a személyszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terheli.

Az összegerszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében

- 2010.03.26. napján keletkezett 13.075,- Ft tőke és azután 2010.03.27. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére, valamint
- 2010.04.26. napján keletkezett 17.101,- Ft tőke és azután 2010.04.27. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére, valamint
- 2012.02.28. napján keletkezett 37.262,- Ft tőke és azután 2012.03.01 napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000,- Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. június 27.

Tisztelettel:


DHK Zrt.
Felperés képviselője

Mellékletek:

F/1 meghatalmazás

F/2 tulajdoni lap

F/3 hátralék kimutatás

F/4 számlák

F/5 felszólító levelek

F/6 engedményezési keretszerződés

F/7 engedményezési nyilatkozat

F/8 illeték határozat

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 23015/Ü/30631/2013

Ért.: 2013 JÚL. 08

Eljáró közjegyző: dr. Óze Éva közjegyző (8200 Veszprém, Rákóczi út 2-3)
Ért. módja: postán / gyűjtőládába /
személyesen faxon e-mailen

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Feladvány: Melléklet: Aláírás:
Ügyszám: 20631/2013

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Óze Éva közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 15. lh.II. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékelte, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.03.28. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca lh.II. 4. emelet 21. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 4. emelet 21. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékelte távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 129.835,- Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2011.03.28.-2012.02.28. közötti összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsz.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlanhoz kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint. Tényként állapítható meg, hogy a Kölcsey Ferenc utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiségét mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött légköbméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőt. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőt. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérelője, használója;

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

Figyelemmel arra, hogy a közüzemi jogviszony a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött, alperes a fent kifejtettek szerint ennek a jogviszonynak részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást. Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt tértivevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli.

Az összegerszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

- az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében a 2011.03.28. napján esedékes számlából jelenleg fennálló 10.342,- Ft tőke összegű díjtartozás és annak 2011.03.29. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére
- a 2011.04.27. napján esedékes 23.946,- Ft tőke összegű díjtartozás és annak 2011.04.28. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére
- 2011.11.28. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 95.547,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a közeparányosan megjelölt 2012.01.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000, - Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. július 4.

Tisztelettel:


DHK Zrt
Felperes képv.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 felszólító levelek
- F/6 engedményezési keretszerződés
- F/7 engedményezési nyilatkozat
- F/8 illeték határozat

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801
email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 21015/Ü/30727/2013

Eljáró közjegyző: dr. Szöllősiné dr. Székely Stefánia (9021 Győr, Jókai utca 1-17/10/20) hon. gyűjtőládába / személyesen faxon e-mailen

Tisztelt Váci Járásbíróság!

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG		
2013. JÚL. 08		
Bek.		
Példány	Melléklet	Aláírás
Csúszszám	P 20638/2013	

Alulírott DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Szöllősiné dr. Székely Stefánia közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Vám utca 10. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékel, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.06.02. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Vám utca 10. 7. emelet 4. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 7. emelet 4. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékel távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 638.049,- Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2009.01.31.-2012.02.28. közötti összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tszt.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlanhoz kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint. Tényként állapítható meg, hogy a Vám utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiségét mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött léghőméretek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőt. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőt. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérelő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérelő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

Figyelemmel arra, hogy a közüzemi jogviszony a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött, alperes a fent kifejtettek szerint ennek a jogviszonynak részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt térítvények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a szemétszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli.

Az összecszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felpéresre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2009.01.31. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 638.049,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középárányosan megjelölt 2010.09.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját; azaz 19.141,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 19.100,- Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 19.100 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. július 4.

Tisztelettel:


DHK Zrt
Felperes képviselő
2013.07.04. 15:27:50

Mellékletek:

F/1 meghatalmazás

F/2 tulajdoni lap

F/3 hátralék kimutatás

F/4 számlák

F/5 felszólító levelek

F/6 engedményezési keretszerződés

F/7 engedményezési nyilatkozat

F/8 illeték határozat

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 22015/Ü/30717/2013

Eljáró közjegyző: dr. Bálint Mónika (9700 Szombathely, Rákóczi utca 32/A)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Alulírott DHK Hátralékekezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Bálint Mónika közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással Vác Város Önkormányzata alperes ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 19. lh.II. szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez F/2 sz. alatt mellékelt, Takamet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes 1/1 arányban 1995.12.04. napjától tulajdonosa a 2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 19. 6. emelet 1. szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 6. emelet 1. szám alatti lakásban az F/3 szám alatt csatolt hátralék kimutatásban szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban F/4 szám alatt mellékelt távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen 134.466,-Ft tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján 2011.11.28.-2012.02.28. közötti összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsztt). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlannal kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

VÁCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

2013 JÚL. 08

Érk. módja: postán - gyűjtőládába /
személyesen - faxon - e-mailen

Füldény: Melléklet: Aláírás:
Cím: P 20649/2013

12

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra

ügyvéd, közbeszerzési referens

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A fogyasztási helyet is magába foglaló lakóközösség, vagyis a társasház és a szolgáltató között nem jött létre írásbeli közüzemi szerződés.

A Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján a szolgáltatás igénybevételével is létrejön a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint. Tényként állapítható meg, hogy a Kölcsey Ferenc utcai társasház távhőszolgáltatásban részesülő épület, ennél fogva a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött a közüzemi jogviszony.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján Vác Városi Önkormányzat képviselő testülete a települési önkormányzat területére érvényes hatállyal hozta meg a távhőszolgáltatásról és a távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági díjáról és a díjalkalmazás feltételeiről szóló 41/2005.(XII. 19.) számú rendeletét (Rendelet).

A Rendelet 3.§ (1.) bekezdésének 1.1. pontja alapján a Távhőszolgáltató a szolgáltatói hőközpontban és a felhasználói hőközpontban a szolgáltatott távhőmennyiséget mérni, és a mérés szerint elszámolni köteles. Az elszámolásra szolgáló mérő a távhőszolgáltató tulajdona.

Abban az esetben, ha az épülettulajdonos az ellátott épületre mellékmérőt nem szereltet fel, a szolgáltatói hőközpontban, illetőleg a több épület ellátására szolgáló hőfogadó állomáson mért távhőmennyiségből az ellátott épületre jutó távhőmennyiséget - más megállapodás hiányában - a fűtött légköbméterek arányában a távhőszolgáltató állapítja meg. (Rendelet 3.§ (4))

A távhőt. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőt. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül [3.§ g.) és ga.) pontok].

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens.

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát tehát a tulajdonosban határozza meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, amennyiben írásbeli lenne, akkor sem tudott volna kötni az alperes, mert azt csak a lakóközösség egésze köthet.

Figyelemmel arra, hogy a közüzemi jogviszony a Tszt. 37.§ (5) bekezdése alapján létrejött, alperes a fent kifejtettek szerint ennek a jogviszonynak részese, és mint épületrész tulajdonos díjfizetésre köteles.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást.

Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (F/5) az alperesnek, melyet alperes a csatolt tértivevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a személyszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a lakóközösség egészével jön létre, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja, akivel létrejött a közüzemi jogviszony. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli.

Az összecszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében, amikor kimondja azt, hogy a tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az F/6 szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.

F/7 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

- az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében a 2011.11.28. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 134.466,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középárányosan megjelölt 2012.01.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 5.000,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 10.000,- Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c
telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801
email: drzoldag@t-online.hu

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

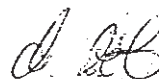
Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 10.000 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (F/8) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. július 4.

Tisztelettel:



DHK Zrt
Felperes képv.

Mellékletek:

F/1 meghatalmazás

F/2 tulajdoni lap

F/3 hátralék kimutatás

F/4 számlák

F/5 felszólító levelek

F/6 engedélyezési keretszerződés

F/7 engedélyezési nyilatkozat

F/8 illeték határozat

Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda

Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 61/c

telefon: 06-20-662-4881, fax: 06-1-483-3801

email: drzoldag@t-online.hu

Váci Járásbíróság

közjegyzői ügyszám: 22013/Ü/30717/2013

Eljáró közjegyző: dr. Rácz Szabina (9730 Kőszeg, Várkör 8. I/2)

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Alulírott **DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.** felperes meghatalmazott (F/1 szám alatt csatolva) jogi képviselőm útján (Zöldág Dóra Ügyvédi Iroda, dr. Zöldág Dóra ügyvéd) dr. Rácz Szabina közjegyző előtt folyamatban volt fizetési meghagyásos eljárás ügyszámára történő hivatkozással **Vác Város Önkormányzata alperes** ellen közüzemi díjtartozás jogcímén az alábbi

keresetet

terjesztjük elő.

Keresetemben az alábbiakat adom elő:

I.

Történeti tényállás:

Felperesi jogelőd, a Váci Távhő Kft távhőszolgáltatást nyújt **2600 Vác, Vám utca 14.** szám alatti társasházban az épületben lévő hőközponton keresztül.

A jelen keresethez **F/2** sz. alatt mellékelte, Takarnet rendszerből kikért tulajdoni lap másolat szerint alperes **kizárólagos tulajdonában áll 1995.02.13. napjától a 2600 Vác, Vám utca 14. 8. emelet 53.** szám alatt található ingatlanak.

A Váci Távhő Kft a házban található 8. emelet 53. (6) szám alatti lakásban az **F/3** szám alatt csatolt **hátralék kimutatásban** szereplő időszakokban távhőszolgáltatást nyújtott, amellyel kapcsolatban **F/4** szám alatt mellékelte távhődíj számlákat állított ki, jelen perrel érintetten összesen **299.422,-Ft** tőke összegben.

A jelen per alapját képező fizetési meghagyás kiállítását a számlák esedékessége alapján **2010.11.26. – 2012.02.28.** között keletkezett összegekre kértük kibocsátani.

II.

Jogi értékelés:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tszt.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkorai tulajdonosának felelősségét az ingatlannal kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak. **F/5** szám alatt csatoljuk az Általános közüzemi szerződést.

A Ptk. 387. § Közüzemi szerződés alapján a szolgáltató köteles meghatározott időponttól a felhasználó számára folyamatosan és biztonságosan a felhasználó igénye szerint meghatározott közüzemi szolgáltatást - így különösen gázt, villamos energiát és vizet - nyújtani, a felhasználó pedig köteles időszakonként díjat fizetni.

A távhőtv. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a **díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak rendszeres megfizetésére köteles.**

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőtv. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül **[3.§ g.) és ga.) pontok]**.

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a **Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján** és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az **e törvényben meghatározott esetekben** az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát **tehát a tulajdonosban határozza** meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

Alperes ellentmondásában foglaltakkal kapcsolatban előadjuk, hogy a közüzemi szerződést, ahogyan azt a fentiekben kifejtettük nem az egyes lakástulajdonosok kötnek a szolgáltatóval, hanem egységesen a lakástulajdonosokat magában foglaló lakóközösség egésze.

Nem felel meg a valóságnak alperes azon nyilatkozata, mely szerint nem kaptak felszólítást. Felperes 2013.02.06.-án, 2013.03.13.-án és 2013.04.24. napján küldött felszólító levelet (**F/6**) az alperesnek, melyet alperes a csatolt tértivevények szerint át is vett. A felperesi megkeresésre alperes sajnálatos módon semmilyen módon nem reagált.

Hivatkozni kívánunk továbbá arra, hogy az egyes közüzemi szolgáltatásokról, illetőleg közszolgáltatásokról szóló jogszabályok a fogyasztó/díjfizető fogalmát tágabban határozzák meg, így a jogszabály fogyasztónak (és ezáltal díjfizetésre kötelezettnek) minősíti pl az ingatlan tulajdonosát abban az esetben is, ha az ingatlant nem birtokolja (akár nem saját döntése következtében) és ezáltal a szolgáltatást közvetlenül nem ő veszi igénybe. Így pl a személyszállítási díj tekintetében is a jogszabály a díjfizetésre kötelezettként nevesíti mind az ingatlan tulajdonosát, mind annak egyéb jogcímen használóját anélkül, hogy közöttük sorrendet, vagy elszámolási módot állítana fel. A perbeli időszak túlnyomó részében hatályos Tszt ugyancsak nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a helytállási kötelezettség valamilyen feltételtől függene.

Hangsúlyozzuk, hogy a közüzemi szerződés a **lakóközösség egészével jön létre**, tehát az egyes épületrészek tulajdonosai, jelen esetben az alperes is, pusztán **azáltal válik díjfizetővé, mert annak a lakóközösségnek a tagja**, aki megkötötte a közüzemi szerződést. A lakóközösségnek nem attól válik egy lakástulajdonos a tagjává, hogy birtokba vette a lakást, hanem attól, hogy megszerezte a tulajdonjogát, melynek ingatlan esetében a birtokbaadás nem feltétele.

A Tszt. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra szerint „A díj kiegyenlítése a tulajdonosok egymással történő megállapodása szerint együttesen vagy külön-külön épületrészenként is történhet. Külön történő díjfizetés esetén a díj épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) megosztása és a díjfizetők részére történő számlázása - a tulajdonosok által meghatározott arányok, valamint az üzletszabályzat rendelkezései szerint - a távhőszolgáltató feladata.”

A közüzemi szerződés 1. számú melléklete alapján a szerződést kötő felek, tehát a társasház és a szolgáltató a díj külön-külön történő díjfizetésében állapodtak meg.

Ez a pont szintén rögzíti, hogy díjfizetők az egyes épületrészek tulajdonosai.

Az idézett törvényi rendelkezések nem hagynak tehát kétséget afelől, hogy a távhődíj fizetési kötelezettség főszabály szerint a tényleges birtokállapottól függetlenül, pusztán a tulajdonosi minőség alapján az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terheli.

Az összegszerűség vonatkozásában előadjuk, hogy a közüzemi számla egyfelől tartalmazza az esedékesség hónapjának alapdíját, másfelől a megelőző hónap melegvíz és fűtési célú hődíját.

A lakóközösség tagjai a közüzemi szerződés 18. pontja alapján az árhatóság (Váci Városi Önkormányzat) által megállapított alapdíjat (lakás légtérfogata alapján) 12 egyenlő részletben a tárgy hónapban, a mért hőfelhasználás alapján számított és ugyanazon számlában rögzített fűtési, illetve melegvíz hődíjat a tárgy hónapot követően fizetik.

A közüzemi szerződés 1. számú melléklete alapján a fűtőhő épületen belüli felosztása a lakások között légtérfogat arányosan történik.

A melegvíz hő- mérővel rendelkező lakás esetén – a mért vízmennyiség arányában kerül elszámolásra, mérő nélküli lakás esetében a főmérő és almérők közötti különbözete m³ arányosan.

Az alperes, mint tulajdonos közüzemi díjtartozásért fennálló felelősségére mutat rá a **Legfelsőbb Bíróság a BH. 2001.64. számú eseti döntésében**, amikor kimondja azt, hogy a

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

tulajdonos függetlenül attól, hogy a lakást saját maga használja-e, azt bérbe adás útján vagy egyéb módon hasznosítja, vagy a lakást üresen tartja, szükségképpen igénybe veszi a központi hőellátást, mint szolgáltatást és ezáltal **szükségképpen fogyasztónak minősül, azaz a szolgáltatás tekintetében jogviszonyban áll a szolgáltatást nyújtóval.**

A tulajdonos, mindaddig, amíg tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból nem törölték, a közüzemi távhődíj-szolgáltatás megfizetéséért helytállni köteles függetlenül attól, hogy a feleken kívül álló személy – közös képviselő – kit tüntet fel díjfizetőként.

Az **F/7** szám alatt csatolt engedményezési keretszerződés alapján a távhődíj-tartozásokat a Váci Távhő Kft. felperesre engedményezte, így annak jogosultja felperes.
F/8 szám alatt csatolom az egyedi engedményezési nyilatkozatot.

A T. Bíróság illetékességét a Pp. 35.§ (1) bekezdésére alapítjuk.

III.

Kereseti kérelem:

Az I. pontban írt tényállásra, valamint a II. pontban kifejtett jogi okfejtésre figyelemmel arra

kérjük a T. Bíróságot, hogy

kötelezze

az alperest a fent megjelölt ingatlan tekintetében 2010.11.26. napja és 2012.02.28. napja között esedékes 299.422,-Ft, tőke összegű díjtartozás és annak a középátlagosan megjelölt 2011.07.01. napjától kifizetésig járó Ptk. 301/A § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Kérjük továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Perköltség tekintetében érvényesíteni kívánjuk

- a fizetési meghagyásos eljárás díját, azaz 9.583,- Ft-ot,
- 950,- Ft postaköltséget,
- 3600,- Ft tulajdoni lap költséget,
- ügyvédi munkadíjat,
- a peres eljárás kiegészítő illetékét, tehát, 8.400, - Ft összeget.

Ügyvédi munkadíj iránti igényünk a pertárgy értékének 5 %-a. Az ügyvédi iroda ÁFA-körbe tartozik.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per összes tárgyalását esetleges távollétünkben is megtartani szíveskedjen.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Felperes tevékenységi körébe tartozó bármely követelés megfizetése iránt indított bírósági (nem peres és peres) eljárást terhelő bírósági eljárási illeték – jelen esetben 8.400 - Ft kiegészítő illeték - megfizetésére a Nemzeti Adó és Vámhivatal 5228304734/2012 számú határozata (**F/9**) alapján utólagos elszámolással kerül sor.

ZÖLDÁG DÓRA ÜGYVÉDI IRODA
dr. Zöldág Dóra
ügyvéd, közbeszerzési referens

Kérjük, hogy a T. Bíróság az eljárás valamennyi tárgyalásáról készült jegyzőkönyvét elektronikus úton a jogi képviselő részére – drzoldag@t-online.hu - megküldeni szíveskedjen a Pp. 119. § (5) bekezdése alapján.

Kelt: Budapest, 2013. október 8.

Tisztelettel:

DHK Zrt
Felperes képv.

Mellékletek:

- F/1 meghatalmazás
- F/2 tulajdoni lap
- F/3 hátralék kimutatás
- F/4 számlák
- F/5 közüzemi szerződés
- F/6 engedélyezési keretszerződés
- F/7 engedélyezési nyilatkozat
- F/8 felszólító levél
- F/9 illeték határozat

DR. BETHLEN DÁVID

ügyvéd

2600 Vác, Ilona utca 1. II. emelet 10.

2601 Vác, Pf. 136

Telefon/Fax: 0627/350-559 **mobil:** 0670/4324099

Email: drbethlen@gmail.com, drbethlen@invitel.hu

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Fördös Attila Polgármester Úr részére

Igen Tisztelt Polgármester Úr!

Vác Város Önkormányzatával szemben a **DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.** felperes által megindított 11 polgári peres eljárással kapcsolatosan az alábbiakat kívánom előadni:

A DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. több fizetési meghagyásos eljárást indított Vác Város Önkormányzatával szemben. Ezen eljárásokban kivétel nélkül ellentmondással élt a Város, így az eljárások perre alakultak. A peres eljárás során megküldött iratokból sikerült tisztázni a tényállást és az abból következő jogi helyzetet. Ezek szerint a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. megvásárolt a Váci Távhő Kft.-től több lejárt követelést. Sajnálatos módon a megvásárolt követelések között voltak olyanok is, melyeket az Önkormányzati bérlakások bérlőitől követelt a Váci Távhő Kft. Az engedményezésre - azaz a követelések megvásárlásra - jogszerűen került sor, az aláírt szerződésekben alaki hiányosság nem volt tapasztalható. A peres iratok között fellelhető minden szerződés, valamint a számlák, melyek a lejárat ellenére nem kerültek kiegyenlítésre a bérlők által.

I. A perek során a felperes jogi képviselője hivatkozott a következő tényekre és jogszabályi helyekre:

A távhőszolgáltatásról szóló törvény – a 2005. július 1. után keletkezett díjhátralék esetében a 2005. évi XVIII. tv (Tsz.). – és az annak végrehajtását szabályozó jogszabályok egyértelműen kimondják az ingatlan mindenkor tulajdonosának felelősségét az ingatlannal kapcsolatban keletkező távhődíj tartozásokért, függetlenül attól, hogy ő használja-e az ingatlant vagy sem, valamint irreleváns az is, hogy díjfizetőként szerepel-e a nyilvántartásban.

Tájékoztatjuk a T. Bíróságot, hogy a Tszt rendelkezései alapján a szolgáltató szerződéskötési kötelezettsége a lakóközösséggel, mint lakossági felhasználóval áll fenn, az egyes épületrészek tulajdonosai, mint a társasházközösség tagjai részesei a jogviszonynak.

A Ptk. 387. § Közüzemi szerződés alapján a szolgáltató köteles meghatározott időponttól a felhasználó számára folyamatosan és biztonságosan a felhasználó igénye szerint meghatározott közüzemi szolgáltatást - így különösen gázt, villamos energiát és vizet - nyújtani, a felhasználó pedig köteles időszakonként díjat fizetni.

A távhőtv. 37.§ (2) bekezdése szerint az általános közüzemi szerződés alapján a távhőszolgáltató a lakossági felhasználó részére folyamatos, biztonságos és meghatározott mértékű távhőszolgáltatásra, a lakossági felhasználó vagy az e törvényben meghatározott esetekben a **díjfizető a távhőszolgáltatás díjainak** rendszeres megfizetésére köteles.

A 2005. július 1. napjától hatályos új távhőtv. fogalomrendszere szerint a perbeli Társasház tulajdonosainak közössége - mint a távhővel ellátott épületnek a távhőszolgáltatóval, a távhő mérés szerint történő szolgáltatásra vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló partnere - felhasználónak, pontosabban lakossági felhasználónak minősül **[3.§ g.) és ga.) pontok]**.

Alperes, mint tulajdonos díjfizetési kötelezettsége elsődlegesen a **Tszt. 3. § b.) és ga.) pontján** és a közüzemi szerződés rendelkezésein alapul.

3.§ b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az **e törvényben meghatározott esetekben** az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

A törvény a díjfizető fogalmát **tehát a tulajdonosban határozza** meg, és csak a Tszt-ben meghatározott esetekben minősül a bérlő, használó díjfizetőnek.

Ez az eset a Tszt. 44.§ (3) bekezdése szerinti együttes kérelem benyújtása, tehát ha a használó, bérlő és a tulajdonos együttesen él ezzel a lehetőséggel. Amennyiben nincs ilyen, úgy a Tszt egyértelműen a tulajdonost jelöli meg díjfizetőként.

II. Az ügyek elbírálására irányadó 2005. évi XVIII. törvény rendelkezései a következő képen szólnak:

3§b) díjfizető: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

ga)⁸⁷ lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által megvásárolt lakóingatlan bérlője;

gb) egyéb felhasználó: a ga) pontban nem említett épület, építmény tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

37§ (5) A távhőszolgáltató és a felhasználó között a közüzemi szerződés - a jogszabályokban és az üzletszabályzatban meghatározott feltételekkel - a szolgáltatás igénybevételével is létrejön.

44§(3)⁸⁷ Az épület, építmény, épületrész tulajdonosa és a bérlő vagy a használó együttes kérelmére a távhőszolgáltató a díjat közvetlenül a bérlő vagy a használó részére számlázza. A távhő-szolgáltatási díj a bérlő vagy a használó által történő megfizetéséért - a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján az állam vagy a települési önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok kivételével - a tulajdonos egyszerű (sortartó) kezesként felel. A 37. § (6) bekezdésében foglaltak erre az esetre is vonatkoznak.

III. Jogi vélemény:

Jogi álláspontom szerint - figyelemmel arra, hogy a perek során a rendelkezésemre álló adatok alapján nem volt megállapítható együttes kérelem léte, valamint az, hogy a bérlők milyen okból nem fizettek - sajnálatos módon Vác Város Önkormányzata, mint tulajdonos a törvény rendelkezései szerint marasztalható a folyamatban lévő eljárásokban, azaz az eljáró Váci Járásbíróság nagy valószínűséggel a kereseti kérelemnek megfelelő ítéletet fog hozni.

Lényeges lenne egyeztetni a Váci Távhő Kft.-vel a tekintetben, hogy az ismert bérlők esetén mi módon tudjuk követelni az Önkormányzattal szemben érvényesített követeléseket, figyelemmel arra, hogy azt a bérlők kötelesek megtéríteni Vác Város Önkormányzata felé.

IV. Tájékoztatás egyezségi ajánlatról:

Tájékoztatni kívánom a T. Polgármester Urat arról, hogy a felperes jogi képviselőjével történt egyeztetés során sikerült elérni azt, hogy a felperes tett egy ajánlatot, mely szerint egység esetén a felperes elfogadna részletekben történő teljesítést. A felperes ajánlata szerint a követeléseket hat hónap alatt, havi részletekben kellene megfizetni és a követelt PTK 301/A§ szerinti kamat helyett megelégedne a PTK 301§ szerinti jegybanki alapkamattal.

A Polgári Törvénykönyv rendelkezései a kamatról: 301. §³³⁵ (1)³³⁶ Pénztartozás esetében - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal - ha a pénztartozást idegen pénznemben kell teljesíteni, az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamattal, ennek hiányában a pénzpiaci kamattal - megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimenti.

301/A. §³⁴¹ (1) Gazdálkodó szervezetek közötti szerződések esetén a késedelmi kamatra vonatkozó általános szabályokat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. (2) A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat - ha a pénztartozást idegen pénznemben kell teljesíteni, az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamat, ennek hiányában a pénzpiaci kamat - nyolc százalékponttal növelt értéke.

Az ajánlat aláírását követően a felperes elállna a folyamatban lévő peres eljárásokban a keresetétől, így nem kellene kifizetni a teljes eljárási illetéket, csak annak a 10% illetve 50%. Olyan ügyben ahol még nem került sor a tárgyalás megtartására a perköltség 10%, ahol már volt tárgyalás ott a perköltség 50% kellene megfizetni. Felperes az egyéb költségek megtérítését továbbra is kéri.

A fenti ajánlat megfontolását követően, kérem szíveskedjen tájékoztatni arról, hogy arra milyen választ adjak.

Vác, 2013. október 10.

Tisztelettel:

dr. Bethlen Dávid ügyvéd
2600 Vác, Ifj. u. 1. II/10.
Adosz.: 502874/2-1-33
Tel.: 06202694099
E-mail: drbethlen@gmail.com

dr. Bethlen Dávid ügyvéd