



Sajtó és Tájékoztatás

Az Európai Unió Bírósága
151/2019. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY
Luxembourg, 2019. december 5.

A C-708/17. és 725/17. sz. egyesített ügyekben hozott ítélet
EVN Bulgaria Toplofikatsia kontra Nikolina Stefanova Dimitrova és
Toplofikatsia Sofia kontra Mitko Simeonov Dimitrov

**Az uniós joggal nem ellentétes az a nemzeti szabályozás, amely úgy rendelkezik,
hogy a társasházi ingatlanban található lakás minden tulajdonosa köteles
hozzájárulni a közös tulajdonú épületrészek fűtési költségéhez**

A Bíróság a 2019. december 5-i EVN Bulgaria Toplofikatsia ítéletében (C-708/17 és C-725/17) egy hőenergia-szolgáltatásról szóló nemzeti jogszabály uniós joggal való összeegyeztethetőségéről határozva kimondta, hogy nem ellentétes a fogyasztók jogairól szóló 2011/83 irányelvvel¹ és a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokról szóló 2005/29 irányelvvel² az azt előíró nemzeti szabályozás, hogy a távfűtési hálózathoz csatlakoztatott társasházi ingatlanban található lakás tulajdonosai akkor is kötelesek hozzájárulni a közös tulajdonú épületrészek és az ingatlanon belüli hőtermelő berendezés hőenergia-fogyasztásának költségeihez, ha a fűtésszolgáltatást egyénileg nem kérték és lakásukban nem használják. Ugyanezen szabályozással kapcsolatban a Bíróság azt is kimondta, hogy nem ellentétes az energiahatékonyságról szóló 2006/32 irányelvvel³ és 2012/27 irányelvvel⁴ az, ha a fogyasztásra vonatkozó számlákat a társasházi lakások minden egyes tulajdonosa tekintetében az adott lakás fűtött légtérfogatával arányosan állapítják meg.

Az alapügyek háttérében két kereset áll, amelyet társasházi ingatlanokban található lakások tulajdonosainak címzett, az ingatlanokon belüli hőtermelő berendezés és közös tulajdonú épületrészek hőenergia-fogyasztására vonatkozó olyan számlák kifizetése iránt indítottak, amelyek rendezését a tulajdonosok megtagadták. A tulajdonosok álláspontja szerint ugyanis bár az ingatlanuk távfűtési hálózaton keresztüli hőellátását a társasház és a hőenergia-szolgáltató között létrejött szerződés alapján biztosítják, ők egyénileg nem járultak hozzá a távfűtési szolgáltatáshoz, és azt saját lakásukban nem veszik igénybe.

A Bíróság mindenekelőtt a „fogyasztó” 2011/83 irányelv⁵ értelmében vett fogalmának értelmezéséről határozott, és kimondta, hogy e fogalom hatálya alá tartoznak a távfűtési hálózathoz csatlakozó társasházban található ingatlan tulajdonosai, illetve az ingatlan használatára vonatkozó dologi jog jogosultjai, mint az energiaszolgáltató ügyfelei, amennyiben kereskedelmi vagy szakmai tevékenységben nem érintett, természetes személyeknek minősülnek. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy az alapügy tárgyát képező, távfűtési szolgáltatás nyújtására irányuló

¹ A fogyasztók jogairól, a 93/13/EGK tanácsi irányelv és az 1999/44/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv módosításáról, valamint a 85/577/EGK tanácsi irányelv és a 97/7/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. október 25-i 2011/83/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2011. L 304., 64. o.), 27. cikk.

² A belső piacon az üzleti vállalkozások fogyasztókkal szemben folytatott tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatairól, valamint a 84/450/EGK tanácsi irányelv, a 97/7/EK, a 98/27/EK és a 2002/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvek, valamint a 2006/2004/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról szóló, 2005. május 11-i 2005/29/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv („Irányelv a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokról”) (HL 2005. L 149., 22. o.), 5. cikk, (1) és (5) bekezdés.

³ Az energia-végfelhasználás hatékonyságáról és az energetikai szolgáltatásokról, valamint a 93/76/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2006. április 5-i 2006/32/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2006. L 114., 64. o.), 13. cikk, (2) bekezdés.

⁴ Az energiahatékonyságról, a 2009/125/EK és a 2010/30/EU irányelv módosításáról, valamint a 2004/8/EK és a 2006/32/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2012. október 25-i 2012/27/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2012. L 315., 1. o.; helyesbítés: HL 2013. L 113., 24. o.), 10. cikk, (1) bekezdés.

⁵ A 2011/83 irányelv 2. cikkének (1) bekezdése.

szerződések a 2011/83 irányelv 3. cikkének (1) bekezdése értelmében kereskedők és fogyasztók között létrejött szerződések kategóriájába tartoznak.

A Bíróság tisztázta továbbá a „nem kért értékesítésnek” a 2011/83 irányelv 27. cikke értelmében vett fogalmát, és kifejtette, hogy a társasház épületen belüli hőtermelő berendezésének hőenergia-ellátása, és ebből következően a társasház közös tulajdonú épületrészeinek hőenergia-ellátása, amelyre az ingatlan tulajdonostársi közössége által hozott, a társasháznak a távfűtési hálózathoz való csatlakoztatására irányuló határozat alapján, a nemzeti joggal összhangban kerül sor, nem minősíthető a távfűtés nem kért értékesítésének.

A Bíróság végül a társasházi ingatlanok hőenergia-fogyasztásának kiszámlázására irányuló módszerről foglalt állást. Rámutatott, hogy a 2006/32 irányelvnek⁶ megfelelően a tagállamoknak biztosítaniuk kell, hogy – többek között a villamos energia és a távfűtés területén – a végső fogyasztók olyan egyedi fogyasztásmérőkhöz jussanak, amelyek pontosan tükrözik a tényleges energiafogyasztásukat. A Bíróság szerint azonban nehezen elképzelhetőnek tűnik, hogy a társasházi ingatlanok fűtésszámláit, különösen az épületen belüli hőtermelő berendezést és a közös tulajdonú épületrészeket érintő fűtésszámlákat teljes mértékben egyénre tudják szabni, tekintettel arra, hogy az ilyen ingatlanokban található lakások a hő szempontjából nem függetlenek egymástól, mivel a hő cirkulál a fűtött és a kevésbé vagy egyáltalán nem fűtött helyiségek között. Ilyen körülmények között a Bíróság ebből arra következtetett, hogy tekintettel arra, hogy a társasházi ingatlanok hőenergia-fogyasztására vonatkozóan alkalmazott számítási módszerrel szemben a tagállamok széles mérlegelési mozgástérrel rendelkeznek, a 2006/32 és 2012/27 irányelvvel nem ellentétes, ha az ilyen ingatlan épületen belüli hőtermelő berendezése által leadott hő kiszámlázására vonatkozó módszer az egyes lakások fűtött légtérfogatával arányos meghatározást alkalmazza.

EMLÉKEZTETŐ: Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.

A kihirdetés napján az ítélet [teljes szövege](#) megtalálható a CURIA honlapon

Sajtófelelős: Lehóczki Balázs ☎ (+352) 4303 5499

⁶ A 2006/32 irányelv 13. cikkének (2) bekezdése.