

2363/2011. számú közigazgatási elvi határozat

2363

A kéményben, mint a társasház közös tulajdonában álló építményrészben található bélelés helyreállítására, a kémény szabályossá tételére a társasház és nem a kéménybe kötött gázüzemű berendezést használó lakás tulajdonosa köteles (1997. évi LXXVIII. tv. 47. §, 51. §, 2003. évi CXXXII. tv. 1. §)

A F. K. I. Kft. a kötelező kéményseprő-ipari közszolgáltatása ellátása során észlelte, hogy a B., S. B. u. 18. fszt. 3. szám alatti beavatkozási lakás fürdőszobájából kivezető vízmelegítő készülékhez kapcsolódó bélelt kémény eldugult, az égéstermék visszaáramlik, ami közvetlen életveszélyt teremt. A lakás tulajdonosának figyelmeztetést küldött, majd az észleltekről tájékoztatta az elsőfokú építésügyi hatóságot.

Az elsőfokú hatóság határozatával előbb a beavatkozót kötelezte a kémény szabályossá tételére és a munkálatok elvégzését igazoló kéményseprő szakvélemény bemutatására, majd a határozatát a kötelezés tekintetében saját hatáskörében módosítva ezt a felperes terhére írta elő.

A határozat elleni fellebbezés folytán eljáró alperesi jogelőd 2009. szeptember 18. napján meghozott határozatával az elsőfokú határozat rendelkező részét kiegészítve, kötelezte a beavatkozót a lakásához tartozó életveszélyes kémény használatának megszüntetésére, valamint a kémény használatát a szabályossá tétel igazolásáig megtiltotta. Ezen túlmenően a határozat egyéb rendelkezéseit helybenhagyta. Határozata indokolásában hangsúlyozta, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 1. § (2) bekezdése értelmében a társasház kéményei közös tulajdonban vannak. A kéménybe kötött gázüzemű berendezés használata közvetlen életveszélyt jelent, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 47. § (2) bekezdés b) és d) pontja szerint a használat megszüntetését és a kémény szabályossá tételét kellett elrendelni. A kötelezettség teljesítésére az Étv. 51. § (1) bekezdése és az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: R.) 42. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonos, azaz a felperes köteles, ugyanakkor a kémény ellenőrzésének és tisztításának lehetőségét az adott ingatlan tulajdonosának kell biztosítani, illetőleg a használat megtiltására is csak az utóbbi kötelezhető.

Az alperes jogelődjének határozatát a felperes keresettel támadta, kérve annak hatályon kívül helyezését azon megállapítással, hogy a szükségessé vált munkálatok elvégzésére a beavatkozót kell kötelezni, figyelemmel arra, hogy a kémény, mint építmény van közös tulajdonban, a kéményben elhelyezett bélelés azonban nem, az a beavatkozási ingatlan fűtőberendezéséhez tartozik.

A Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 95. § (1) bekezdését idézve kiemelte, hogy a bélelés a kémény alkotórésze, oszttja annak jogi sorsát. A gázkészülékhez nem tartozik béléscső. Az Étv. 51. § (1) bekezdése az ingatlan tulajdonosát,

tehát a felperest rendeli kötelezni a szükséges munkálatok elvégzésére. Megjegyezte, hogy a kéménybélés pénzügyi vonzatának beavatkozóra történő áthárítása nem tartozik az építésügyi eljárásra.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak megváltoztatását és a kereseti kérelmének való helyt adást. Álláspontja szerint a bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 95. § (1) bekezdésében megfogalmazottakat, amikor elfogadta, hogy a bélés a kémény alkotórésze, így osztja annak jogi sorsát. A kémény bélelése a valóságban az adott lakáshoz tartozik, más lakások rendeltetésszerű használatát megléte, illetve hiánya nem befolyásolja.

Az alperes jogelődje felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelem kapcsán abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a beavatkozó ingatlanban található gázüzemű berendezéshez kapcsolódó kémény szabályossá tételére a felperesi társasház kötelezhető-e.

A perben nem volt vitás, hogy a beavatkozó ingatlan vízmelegítő készülékéhez kapcsolódó kémény használata életveszélyes, ezért annak felújítását, helyreállítását és a használata megszüntetését az építésügyi hatóságnak az Étv. 47. § (2) bekezdés b) és d) pontja mentén el kellett rendelnie.

Az Étv. 51. § (1) bekezdéséből és az R. 42. § (1) bekezdés b) pontjától fakadóan a szükséges munkálatok elvégzésére az ingatlan tulajdonosát kell kötelezni. A társasház alapító okirata egyértelmű és félre nem érthető rendelkezései szerint a kémények a társasház közös tulajdonába tartoznak. A kémény az adott tüzelőberendezés égéstermék elvezetésére szolgál, amelyet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 74. § (1)–(8) bekezdése szerint úgy kell megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges tüzelőberendezést arra szabályszerűen rá lehessen csatlakoztatni, az égéstermék biztonságosan és egészséget nem károsító módon vezesse ki a szabadba, valamint a vonatkozó előírásoknak, a szabályos és biztonságos működéshez megállapított követelményeknek megfeleljen.

A kémény, mint füstcsatorna a perbeli esetben kétségtelenül csak akkor használható biztonságosan, ha annak bélelése jogszabályi és biztonságtechnikai előírásoknak megfelelően megtörtént. A kémény illetően használata teszi lehetővé a tüzelőberendezés szabályos használatát is. Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy a kötelező kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 27/1996. (X. 30.) BM rendelet 2. § (1) bekezdés e) pontja alkalmazásában a füstcsatorna, ekként a kéményben található bélelés is kéménytartozéknak minősül. Minthogy a kémény a társasház közös tulajdonát képezi, annak szabályossá tételére közigazgatási eljárásban csak a felperes kötelezhető. Más kérdés az, hogy az égéstermék

közvetlen életveszélyt okozó visszaáramlása miatt a beavatkozási tulajdonságú képező tüzelőberendezés sem használható.

A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy jelen eljárásban mindösszesen az vizsgálható, hogy a rendelkezésre álló iratok, tények alapulvételével ki kötelezhető a kémény szabályossá tételére. A felperes 2009. február 16. napján elfogadott közgyűlési határozata (a kéménybélelést a tulajdonosok saját költségükön kötelesek elvégezni) a felperesi kötelezés jogszerűségét nem érinti, az érintettek közötti esetleges tulajdonjogi és ebből következő elszámolási vita végső soron polgári perre tartozó kérdés.

A jogvita eldöntéséhez a kémény és a bélelés a Ptk. 95. § (1) és (2) bekezdése szerinti egymáshoz való viszonyának (alkatrész, tartozék) elemzése nem szükséges. A bélelés a tüzelőberendezés, de a kémény rendeltetésszerű biztonságos használatához is szükséges, azonban az utóbbiban található, amelynek a használata csak a megfelelő béleléssel tehető szabályossá.

A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat a jogerős ítélet nem sértette meg, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

(Legf. Bír. Kfv. VI. 37.714/2010.).