

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Muskovszky Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Szabó Laura ügyvéd által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. március 18. napján meghozott, 64.P.25.632/2009/19. számú ítélete ellen, a felperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A 'B' lakópark ..., ... kerületében található, a 'T' utca és 'H' út által határolt területen. A lakópark hét lakóingatlanból és egy közös használatú zárt úszómedencéből áll. A felperes a lakópark 'H' út 2/A. számú ingatlanának a lakója. A 'B' Lakópark Társasház a 2005. június 30-án megkötött szerződés alapján megbízta az alperest a lakópark területén a biztonsági szolgálat megszervezésével és működtetésével. Az alperes feladatát teljesítési segéd igénybevételével látta el.

A 2009. február 9-éről 10-ére virradó éjszaka a területen szolgálatot teljesítő biztonsági őr az udvarban gyanús személyt észlelt, ezért a rendőrséget, és az alperes központját is értesítette. Előbb a járőrökkel, majd az alperes által küldött erősítéssel a területet átvizsgálták. A felperes február 10-én reggel észlelte, hogy a földszinti nappali szobája erkélyajtáját befedítették, és egy ékszereket, órát, és készpénzt tartalmazó lemezkazetta, valamint más értéktárgyai eltűntek. A nyomozóhatóság a nyomozást megszüntette, mivel az elkövető kiléte nem volt megállapítható.

A felperes elsődlegesen a szerződésszegéssel, másodlagosan a szerződésen kívül okozott károkért, illetve a megbízottért vagy alvállalkozóért való felelősség szabályai alapján az eltulajdonított ingóságok 18.278.000 Ft értékében megjelölt kára megtérítését, és késedelmi kamat fizetését kérte az alperestől. Állította, hogy a biztonsági őr mulasztott, amikor az elkövetőt nem üldözte, és őt haladéktalanul nem értesítette. Kötelelésszegésével pedig megghiúsította az eltulajdonított ingóságai visszaszerzését. Az alperes a kereset elutasítására tett indítványt. Azzal védekezett, hogy szerződéses jogviszony hiányában a felperes vele szemben szerződésszegésre alapított igényt nem érvényesíthet. Vitatta a káresemény felperesi előadás szerinti megtörténtét, továbbá a kár előadott mértékét. Állította továbbá, hogy biztonsági őre az általában elvárható magatartást tanúsította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a peres felek között szerződéses jogviszony nem állt fenn. A szerződésnek ugyanis nem a felperes, hanem a társasház volt az alanya. Az alperes esetleges szerződésszegését emiatt kizárólag a társasházzal fennálló jogviszonya keretében lehetett volna álláspontja szerint értékelni. Megállapította ugyanakkor, hogy a szerződésszegő magatartás, egy jogviszonyon kívül álló személy vonatkozásában szerződésen kívüli károkozást jelenthet. Erre figyelemmel nem látta akadályát, hogy a felperes a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai alapján érvényesítse követelését az alperessel szemben. A lefolytatott bizonyítás alapján azonban arra következtetett, hogy az alperes nem tanúsított jogellenes károkozó magatartást. A biztonsági őri feladatokat ellátó személy ugyanis a megbízási szerződésben előírt kötelezettségének eleget tett. Úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Hangsúlyozta, hogy a biztonsági őrnek nem volt kötelessége a felperes értesítése, mert az adott időpontban nem a felperes volt a társasház képviselője. Álláspontja szerint az alperesi magatartás és a felperes kára között az ok-okozati összefüggés sem áll fenn. A felperes, értesítése esetén maga is a rendőrséghez fordult volna, kára tehát nem az értesítés hiánya miatt következett be. Végezetül utalt arra is, hogy a kihallgatott járőrök, illetve helyszínelő vallomása, továbbá a beszerzett nyomozati iratok annak bizonyítására sem alkalmasak, hogy a felperes értékeit a biztonsági őr által észlelt személy tulajdonította el.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak hatályon kívül helyezését és a kár mértékének bizonyítása érdekében az elsőfokú bíróság új eljárásra történő utasítását kérte. Fellebbezésében kifejtette, hogy a társasháznak nincs vagyona, a közös használatban álló részek is a tulajdonostársak tulajdonát képezik. Ezért a vagyonvédelmi szerződésben a megbízók valójában a tulajdonostársak voltak, akik saját vagyonuk védelmére kötötték a szerződést. A tulajdonostársak képviselője az alperessel kötött szerződésben ekként megjelölt D. Á. volt, aki a felperes házastársa. Ebből következően a biztonsági őrnek őt kellett volna értesítenie. Az értesítés megtörténte esetén, a lakását ellenőrizte és a betörést észlelte volna. Álláspontja szerint a biztonsági őr akkor is mulasztott, amikor járőrözés közben a nyílászárókat nem ellenőrizte. Továbbá, mert semmit sem tett a lopott, kb. 32 kg súlyú lemezkazettával bukdácsolva menekülő elkövető feltartóztatására. Kifogásolta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a

bizonyítékok alapján nem állapítható meg bizonyossággal, hogy a lakásába a biztonsági őr által észlelt személy hatolt be.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az ítéltábla a jogi okfejtésével is nagyrészt egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel pedig kiemeli a következőket:

A felperes a kárát abban az értékben jelölte meg, amellyel a betörés következtében a vagyona csökkent. Az alperest pedig olyan szerződés alapján tartotta felelősnek a bekövetkezett kárért, amely a társasház és az alperes között jött létre.

A Ptk. 318. § (1) bekezdésének utalása folytán a szerződésszegésért való felelősség szabályai alapvetően megegyeznek a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályaival. A felelősség alapja azonban ilyen esetben a szerződésnek az egyik fél - vagy a Ptk. 315. §-a szerint a fél felelősségi körébe tartozó személy - általi megszegése. A szerződésszegés pedig a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével létrejött szerződést feltételez.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése kimondja, hogy a társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézésébe beletartozik a társasháztulajdon megóvásának célját szolgáló szerződés megkötése. A törvény idézett rendelkezése által meghatározott körben a társasház jogképes, a tulajdonostársaktól elkülönülő jogokkal és kötelezettséggel rendelkezik. Ebből következően a kölcsönös szerződéses nyilatkozatok kifejezésével a megbízási jogviszony nem az egyes tulajdonostársak és az alperes, hanem a társasház és az alperes között jött létre. A szerződés a társasház és az alperes viszonyában határozott meg jogokat és kötelezettségeket. A szerződésből eredő kötelezettségek teljesítését kizárólag szerződő felek követelhetnék egymástól. A szerződésen alapuló kárigény érvényesítésére a tulajdonostársak közvetlenül az alperessel szemben még abban az esetben sem voltak jogosultak, ha a kár a külön tulajdonukban keletkezett. Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy az alperes felelősége kizárólag a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai alapján volt vizsgálható.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A felperes előadása szerint az alperes - alkalmazottja vagy megbízottja révén - a kárt azzal a magatartásával okozta, hogy az elkövető feltartóztatására, az őrzött objektum precíz ellenőrzésére vonatkozó, valamint az értesítési kötelezettségének nem tett eleget. A szerződésen kívüli károkért való felelősség általános szabályai a kárért való felelősséget a kár okozójára telepítik. A károkozónak pedig az tekinthető, aki jogellenes és felróható magatartásával a kárt maga okozza. A Ptk. 348. § (1) bekezdése, és 350. § (1)-(2) bekezdései úgyszintén az alkalmazott, illetve megbízott jogellenes és felróható károkozása esetén teszik lehetővé a munkáltató, vagy megbízó felelősségének megállapítását. A felperes maga sem állította, hogy a kárt az alperes részéről eljáró biztonsági őr okozta. A kár bekövetkezése után, és a tényleges károkozótól függetlenül tanúsított magatartások pedig nem szolgálhatnak a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kárfelelősség alapjául.

Az ítélőtábla osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a kárfelelősség elemei közül az alperes magatartásának jogellenessége és az ok-okozati összefüggés hiányzott. Mindezekre tekintettel az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperes áfát tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét.

, 2012. március 7.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Csóka István s. k. előadó bíró, Dr. Lente Sándor s. k. bíró