

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Boros Dániel Ügyvédi Iroda, Dr. Boros Dániel ügyvéd által képviselt felperesnek és a felperes pernyertessége érdekében fellépő beavatkozónak a dr. Jakab János ügyvéd által képviselt I. rendű és a II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2010. július 13. napján meghozott, 4.P.20.019/2008/15. számú ítélete ellen, a felperes részéről 18. és a felperesi beavatkozó részéről 17. és Pf.3. 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 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek külön-külön 63.500 - 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz - hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 473.600 (négy százhetvenháromezer-hatszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresete szerint elsődlegesen - az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 339. § (1) bekezdése, a II. rendű alperessel szemben a Ptk. 349. § (1) bekezdése alapján - kártérítés, másodlagosan az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 484. §-a, 485. § (1) bekezdése, és 486. § (2) bekezdése alapján a megbízás nélküli ügyvitel, harmadlagosan a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján 6.098.442 forint és 2000. június 30-tól, 906.175 forint és 2000. július 1. napjától, 274.400 forint és 2004. február 1. napjától, 153.452 forint és 2002. augusztus 1. napjától járó, törvényes mértékű késedelmi kamat egyetemleges megfizetését kérte az alperesektől. Kártérítés címén kérte továbbá az alperesek egyetemleges marasztalását 123.605 forintban és annak 2000. augusztus 10-től, 94.841 forintban és annak 2004. január 1. napjától, 76.430 forintban és annak 2004. július 25. napjától, 33.273 forintban és annak 2003. december 4. napjától, 93.300 forintban és

annak 2005. július 3. napjától, 18.933 forintban és annak 2006. március 6. napjától számított késedelmi kamatában.

Ezen felül az I. rendű alperestől jogalap nélküli gazdagodás címén 300.000 forint és 1994. március 24-től késedelmi kamat megfizetését kérte.

Ugyancsak az I. rendű alperestől kérte továbbá a 'B' és 'C' utca sarkán lévő trafóház és a felperesi ingatlan bejáratí kapujáig húzódó elektromos földkábel szabványosítását, és arról a park világításának megszüntetését.

Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan a Magyarországon állomásozó **külföldi** csapatok használatában állt. A **külföldi** csapatok távozása után a területen található négy lakóház önálló helyrajzi számú ingatlanná vált, az ingatlanokat körbeölelő terület pedig közterület minősítést kapott.

A felperesi társasház területét az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan körbefogja. Állította, hogy károsodásának elkerülése érdekében kezdettől fogva kénytelen volt az I. rendű alperes tulajdonában álló bekerített ingatlant helyette gondozni (füvet nyírni, locsolni, fákat ápolni, növényeket telepíteni és a játszóteret karbantartani), mert ezeket a tevékenységeket az alperes nem látta el. Ennek során a park fenntartásával kapcsolatban 6.098.442 forint, a locsolással 906.175 forint, a növényültetéssel 274.400 forint, a játszótér felújításával 153.452 forint költsége merült fel. A II. rendű alperes felelősségét abban látta, hogy a park állapotának rendezésére, és karbantartására irányuló bejelentései tárgyában 2002-2003-ban államigazgatási eljárást nem folytatott le, alakszerű határozatot nem hozott. A 2003. július 16-i keltű kérelme ellenére a birtokvédelmi eljárás lefolytatásáról nem gondoskodott. Az alperesek által megtéríteni kért további kára abból keletkezett, hogy miután a park fenntartásáról saját költségén kellett gondoskodnia, a közüzemi díjakat határidőben nem volt képes megfizetni, és azok bírósági úton való érvényesítése, illetve végrehajtása során többletköltségei keletkeztek. Állította, hogy az önkormányzati törvény 8. §-a szerint a csatornázás kötelezettsége az I. rendű alperest terhelte. Tulajdonostársai a társasházi ingatlanok megvásárlása során a külső közmű létesítmények felújításához hozzájárultak. Ezzel kapcsolatban a csatorna szolgalmi jog megszerzéséért egy másik társasháznak 1994. június 24-én mégis 300.000 forintot kellett fizetnie, amellyel az I. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodott. Az I. rendű alperes megbízottjaként a ... Vállalkozók Szövetsége által végzett közmű felújítások során továbbá elmaradt a földkábel cseréje, az **áramszolgáltató** pedig elzárkózott a bizonytalan műszaki állapotú és ismeretlen nyomvonalú kábel átvételétől. A távkábel cseréje és a közvilágítás leválasztása tehát az I. rendű alperes mulasztása folytán nem történt meg annak ellenére, hogy a kábelcseréhez szükséges anyagi erőforrásokat a társasház tulajdonosai biztosították.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, azt a jogalap és az összegaszerűség tekintetében egyaránt vitatták. A parkgondozás tekintetében vitatták a költségek felmerültét, illetve szükségességét. A 1999. február 5-ét megelőzően esedékes parkgondozási, és a 2000. évet megelőzően esedékessé vált locsolási költségek, valamint a szolgalmi jog ellenértékének megtérítésére vonatkozó igény tekintetében az I. rendű alperes elévülési kifogást terjesztett elő. Hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperes megbízása alapján a ... a terület fájának ellenőrzését és gallyazását

rendszeresen elvégezte. Állították, hogy a felperessel megállapodtak abban, hogy a területet övező kerítés nem kerül elbontásra, ennek fejében azonban a társasház a saját költségén gondoskodik a terület rendben tartásáról. A II. rendű alperes azzal is érvelt, hogy a felperes leveleinek nem volt közigazgatási eljárás megindítására irányuló célja, azokat pedig minden esetben megválaszolta. A közüzemi számlák késedelmes megfizetése miatt érvényesített többletköltségekkel kapcsolatban vitatták a magatartásuk és a többletköltségek közötti ok-okozati összefüggés fennálltát. A földkábel szabványosítása, illetve a park világítása kérdésében az I. rendű alperes kifogásolta, hogy a kereset nem tartalmazza, milyen szabvány alapján kéri a felperes annak teljesítését, illetve tagadta, hogy a világítás leválasztása a magánterület tulajdonosát terhelné.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A kihallgatott tanúk vallomása alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani, hogy köztük a ház használatba vétele előtt megállapodás jött létre arra nézve, hogy a kert rendben tartását a felperes magára vállalja. Utalt arra, hogy L. B. tanú, az I. rendű alperes korábbi alpolgármestere a megállapodás körülményeire nézve nyilatkozni nem tudott, és még azt sem tudta megerősíteni, hogy a tárgyaláson a felperes képviseletére jogosult személy vett részt. Az I. rendű alperes terhére értékelte, hogy az önkormányzati vagyonhoz tartozó ingatlan kezelésére vonatkozó megállapodás létrejöttét írásbeli okirattal igazolni nem tudta. Megállapította, hogy a felperesi képviselőnek a kert gondozását firtató levelére adott válaszában a II. rendű alperes sem utal ilyen tárgyú szerződésre. A lefolytatott bizonyítás eredményeként ugyanakkor arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes területén az 1990-es évek vége előtt bármilyen parkgondozási feladatot végzett. A tanúk ugyanis csak a kert ezt követő időszakban történt rendszeres rendben tartását igazolták, de az sem a felperes által állított mértékben. A tanúvallomások alapján, valamint a felek által csatolt fényképekből és filmfelvételekből arra következtetett, hogy kizárólag az aljnövényzet levágására került sor. A felperes még a terület öntözését sem tudta bizonyítani. Utalt arra, hogy a felperes a jogkövetkezményre való kioktatása ellenére elmulasztotta a szakértő költségének előlegezését. Szakértői bizonyítás hiányában pedig pusztán az I. rendű alperes által egyébként vitatott tartalmú számlákból a felperesnél - okszerűen és szükségszerűen - felmerült költségek mértéke nem volt meghatározható. Megállapította, hogy a nem cáfolt előadás szerint a felperes az I. rendű alperes területén saját költségére játszóteret hozott létre. Az I. rendű alperes által vitatott számlák önmagukban azonban ezen költségek esetében sem voltak alkalmasak az elvégzett munkák körének és szükségességének bizonyítására. A közüzemi számlák késedelmes kifizetése miatt keletkezett kár tekintetében az okozati összefüggés hiánya miatt nem látott indokot az alperesek marasztalására. Álláspontja szerint a felperes akár részletekben is kifizethette volna közüzemi tartozásait, ugyanis folyamatosan rendelkezett a parkfenntartás költségeinek fedezésére elegendő pénzzel. Kifejtette, hogy a felperes törvényes képviselője által a II. rendű alperes törvényes képviselőjének, illetve szervezeti egységeinek írt levelek egyike sem tartalmazott hatósági eljárás megindítására irányuló kérelmet. A beadványok egy része tájékoztatás adására, más részük pedig a kert aktuális

állapota miatt egy-egy konkrét intézkedés megtételére irányult. A II. rendű alperesnek erre vonatkozó kérelem nélkül közigazgatási eljárás lefolytatására vonatkozó kötelezettsége nem volt, így ennek elmaradása sem lehetett jogellenes. A csatolt okirati bizonyíték alapján megállapította, hogy a felperesnek a csatorna szolgalmi jog ellenértékére vonatkozó fizetési kötelezettsége 1994. július 31-ig volt esedékes. Az elévülést megszakító jogcselekmények tényére és ezek időpontjára nézve pontos, ellenőrizhető előadást nem tett. A kereset benyújtásának időpontjáig viszont az elévülési idő már eltelt. Az épületen kívüli elektromos vezetékekkel kapcsolatos felperesi igény tekintetében megállapította az okirati bizonyítékok, kiemelten az **áramszolgáltató** írásbeli nyilatkozata alapján, hogy a felperes épületét ellátó, az I. rendű alperesi ingatlantól lefektetett távkábel a szolgáltatást igénybe vevő felperes tulajdonában maradt. A becsatolt egyedi adásvételi szerződések és L. B. tanúvallomása alapján arra következtetett, hogy a felújítás költségét az új tulajdonosok a vételárral együtt megfizették és az I. rendű alperes kizárólag a munka megszervezését vállalta magára. Álláspontja szerint annak ellenére, hogy valóban az I. rendű alperes köteles gondoskodni a közterület megvilágításáról, azonban a lámpák hálózatról való lekötéséről nem ő, hanem a földkábel tulajdonosaként a felperes jogosult gondoskodni. Ezért jogalap hiányában az ezekre vonatkozó keresetet sem találta teljesíthetőnek.

Az ítélettel szemben a felperes és a beavatkozója is fellebbezést terjesztettek elő, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérték. A felperes fellebbezésében kiemelte, hogy a szakértői költség előlegezésének határnapja a végzés szerint megegyezett az utolsó érdemi tárgyalás napjával. A szakértő kirendelésére csak a tanúbizonyítás lefolytatását követően került volna sor, ezért a bíróság helytelenül utalt a Pp. 141. § (6) bekezdésére, mert a szakértői költségek előlegezésére való felhívása az utolsó tárgyaláson nem lett volna elkésztetve, a per befejezését nem veszélyeztette volna. Hangsúlyozta, hogy a becsatolt számlák teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülnek, amelyek tanúsítják a felmerült kiadásainak összegét. Azok tartalmát az alperesnek kellett volna megcáfolnia. Állította, hogy vagyona a számlákban foglalt összeggel csökkent. Az általa ténylegesen elvégeztetett munkák ellenértéke pedig lényegesen nem különbözik az önkormányzat megbízásából a park-fenntartással foglalkozó cég költségeitől. A per elbírálásához ezért valójában nem volt szükség szakértő kirendelésére. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem oktatta ki a szakértői bizonyítás szükségességéről, illetve arról, hogy a bizonyítás őt terheli. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a II. rendű alperesnek nem volt közigazgatási eljárás lefolytatására vonatkozó kötelezettsége. Ugyanis tudomása volt arról, hogy az ingatlan tulajdonosaként az I. rendű alperes nem tesz eleget a jogszabályban előírt kötelezettségnek. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a megbízás nélküli ügyvitel, illetve jogalap nélküli gazdagodás szabályaira alapított kereseti kérelmét nem bírálta el. Továbbá, hogy mellőzte a helyszíni tárgyalás tartására vonatkozó indítványát, ennek indokát azonban az ítéletében nem jelölte meg.

A beavatkozó fellebbezésében azt emelte ki, hogy az ítélet nem felel meg a törvényesség és megalapozottság követelményének, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos és pontatlan. Egyebek mellett a felperes által gondozott park területének méretére, a térvilágításra és a térvilágításhoz tartozó kábelek tulajdonjogára, a társasházi tulajdonosok ingatlanainak birtokbavételének időpontjára, illetve a játszótér létesítésére vonatkozó ténymegállapításokat sérelmezte. Kifogásolta továbbá, hogy a felperes megbízás nélküli ügyvitel szabályain alapuló másodlagos, illetve a jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített harmadlagos keresetét az elsőfokú bíróság nem bírálta el. Álláspontja szerint ez önmagában olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az ítélet hatályon kívül helyezését teszi szükségessé. Kifogásolta azt is, hogy a bíróság nem jelölte meg és nem idézte teljes körűen azokat a jogszabályokat, amelyeken az ítélete alapul. Mellőzte továbbá a felperes által felhívott jogszabályokat és azok figyelmen kívül hagyását nem indokolta meg ítéletében. Számos felperesi és beavatkozási bizonyítási indítvány tekintetében elmulasztotta a bizonyítékok értékelését, illetve mellőzésük indokát. Ezek között említette a helyszíni tárgyalás tartására vonatkozó indítványt, a park fenntartásának költségére beszerzett árajánlatok, valamint az eredeti számlák értékelését. Kiemelte, hogy a locsolás alátámasztására a legmegfelelőbb bizonyítási forma a helyszíni szemle lett volna. Utalt arra, hogy a játszótér karbantartásának költségeire nézve becsatolt eredeti számla teljes bizonyító erővel rendelkezik, így az abban foglaltakat a bíróságnak ellenbizonyítás hiányában el kellett volna fogadnia. Hivatkozott arra, hogy a felperes illeték lerovása mellett birtokvédelmi eljárást kezdeményezett a II. rendű alperesnél az I. rendű alperessel szemben. A II. rendű alperesnek a Ptk. 7. § (1) bekezdése, Áe. 2. § (1) bekezdése, 4. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 15. § (1) bekezdése, 16. § (1) bekezdése és 19. § (3), (5) és (6) bekezdései, 26. § (1) bekezdése, 42. § (1) bekezdése, 43. § (1) bekezdése, 44. § (1) bekezdése, 45. § (1) bekezdése, illetve a Ptk. 188. § (1) bekezdése és 191. § (1) bekezdése alapján az eljárást meg kellett volna indítania és az ügyben államigazgatási határozatot kellett volna hoznia. A park és játszótér fenntartásának elmulasztása, az egészséges gyommentes környezet biztosítása, a csapadékvíz elvezetésének megoldása, illetve a park világításának biztosítása tekintetében pedig az Áe. rendelkezései, valamint a Ket. 1. § (1), (2) bekezdése, 2. § (2) bekezdése, 3. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a), b) pontja, 4. § (1), (2) bekezdése, 5. § (1), (2) bekezdése, 12. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja, (3) bekezdés b) és c) pontja, 15. § (1) bekezdése, 20. § (1) bekezdése, 29. § (1), (2) bekezdése, 34. § (1) és (5) bekezdése, 42. § (3) bekezdése, 43. § (1), (4), (5), (7) és (8) bekezdései, 50. § (1) bekezdése, 71. § (1) bekezdése alapján kellett volna az I. rendű alperessel szemben az eljárásokat megindítania. A II. rendű alperes azzal, hogy szándékosan és jogszerűtlenül elmulasztotta az államigazgatási eljárások megindítását hozzájárult a felperes kárához. Utalt arra is, hogy az általa megjelölt jogszabályok, így a Ptk. 95. § (1) bekezdése, 99. §-a, az 1990. évi CXV. törvény 8. § (4) bekezdése, az 1991. évi XX. törvény 65. § (3) bekezdése, a 26/1992. (I. 28.) Korm. rend. 1. § b) pontja, a 11/1985. (XI. 30.) IPM rendelet 1. §, 2. § (1) bekezdése, 3. § (1) bekezdése, a világítási szabályzat 1. § (1) és (2) bekezdése alapján egyértelműen a perbeli közterület megvilágításának biztosítása az I. rendű alperes kötelezettsége.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a földkábellel kapcsolatos telki szolgálat kényszerű megváltására vonatkozó kereset elkülönítése iránti indítványt a Fővárosi Bíróságon folyamatban lévő 19.P.27.530/2003. számú, többek között közérdekű adat kiadása iránt folyó perre való tekintettel. Kifogásolta, hogy az eljáró bíró erről külön végzést nem hozott és az ítéletében sem tért ki arra, hogy kérelmét miért nem teljesítette. Változatlanul fenntartotta az elektromos földkábel cseréje, és a közvilágítás leválasztása tekintetében az I. rendű alperes felelősségével kapcsolatos álláspontját.

Az alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték az elsőfokú eljárás során előterjesztett ellenkérelmükben kifejtett indokok alapján.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben vizsgálta felül az ítéletet, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdése].

A felperes és a beavatkozó fellebbezése alaptalan.

A fellebbezési kérelmek sorrendjétől függetlenül az ítéltáblának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése.

A felperes és a beavatkozó az elsőfokú eljárás szabályainak megsértése, a további bizonyítás szükségessége mellett a tartalmi hiányosságai miatt tartották az elsőfokú ítéletet érdemi felülbírálatra alkalmatlannak. Az ítéltábla álláspontja szerint történt ugyan szabálysértés az elsőfokú eljárás során, azonban ezek miatt a tárgyalás megismétlésére nem volt szükség.

A Pp. 252. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú eljárás lényeges szabályai megsértése esetén abban az esetben indokolt az ítélet hatályon kívül helyezése, ha emiatt szükséges a tárgyalás megismétlése, illetve kiegészítése. A Pp. 253. § (3) bekezdése alapján ugyanakkor nincs akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozzon, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott.

A felperesnek valóban volt a szennyvízzel és közvilágítással kapcsolatos kereseti kérelme elkülönítésére, és ezek tárgyalásának az iratkiadás iránt indított per befejezéséig való felfüggesztésére irányuló kérelme, amelyet az elsőfokú bíróság nem bíralt el, és az ítéletében sem jelölte meg, hogy a kérelem miért nem volt teljesíthető. Az ítéltábla álláspontja szerint a kiadni kért iratok tartalmának ismerete nem tekinthető a felperes perbeli igénye szempontjából előzetes kérdésnek, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a felperes kérelme alapján az eljárást nem függesztette fel, az indokolás pedig a másodfokú eljárásban pótolható volt. Az ítéltábla ezzel kapcsolatban kiemeli, hogy a társasházközösség tagjai a Magyar Állammal kötött szerződések alapján szereztek tulajdont a társasházban, és a

felperes alapító okiratát is az Állam készítette. Utóbbi alapján megállapítható volt, hogy csatorna és a földkábel nem került a társasházközösség tagjainak tulajdonába. Az állam kötelezettsége lett volna, hogy a rendeltetésszerű használat körében biztosítsa a társasház közös tulajdonában álló vezetékek közműhálózathoz való csatlakozását, illetve a külön helyrajzi számú ingatlanok vezetékeinek a jogi helyzetét rendezze. Az adásvételi szerződések megkötése során a II. rendű alperes csupán a Magyar Állam képviselőjeként járt el. A jogvita eldöntése szempontjából ezért lényegtelen, hogy az I. rendű alperes és az Állam között a közművek kialakításával kapcsolatban milyen megállapodás jött létre. A felperes tulajdonostársai ugyanis az ügylet során az I. rendű alperessel nem kerültek jogviszonyba.

Az ítélet tábla a felperes tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos okfejtésével sem értett egyet. A Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettség célja annak biztosítása, hogy a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse. A tájékoztatást a fél részére a bíróságnak az eljárás olyan szakaszában kell megadnia, amikor a bizonyítandó tények már ismertek és megállapítható, hogy a fél nincs kellőképpen tisztában bizonyítási kötelezettsége tartalmával [1/2009. (VI. 24.) PK vélemény]. A perben tett nyilatkozatai és kérelmei alapján teljes bizonyossággal lehetett arra következtetni, hogy a felperes tisztában volt a bizonyítás szükségességével, hiszen maga kérte szakértő kirendelését. Az erre vonatkozó tájékoztatás hiánya tehát nem jelentett eljárási szabálysértést.

A fellebbezők az elsőfokú ítélet ténybeli pontatlanságait és a jogi indokolás hiányosságait is kifogásolták. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem bírálta el valamennyi jogcímen a felperes követelését, és nem tüntette fel teljes körűen az ítélete alapjául szolgáló jogszabályokat. Az ítélet nem tartalmazza továbbá valamennyi bizonyíték értékelését, valamint a bizonyítási indítványaik mellőzésének okát.

A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

A felperes keresetét a 2008. július 1-jére kitűzött tárgyaláson tett előadása szerint tartotta fenn, azt a későbbiekben a 2008. október 15-én kelt előkészítő iratában, valamint a 2009. szeptember 29-re kitűzött tárgyaláson összecszerűségében még pontosította. Az elsőfokú bíróság ezt a kereseti kérelmet bírálta el ítéletével úgy, hogy döntésében valóban nem tért ki valamennyi jogcímre, illetve egyes indítványok mellőzésének okára. Ezek a hiányosságok azonban a peradatok alapján a másodfokú eljárás során is pótolhatóak voltak. Az indokolási kötelezettség

elmulasztása miatt ugyanis az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére csak akkor kerülhet sor, ha az elsőfokú határozatból és az eljárás adataiból nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság döntését mire alapította. Ha azonban az érdemi döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak, érdemi döntést kell hozni (PK 206. szám).

A felperes és a beavatkozó fellebbezésükben egyebekben olyan kérdések meg nem válaszolását rótták az elsőfokú bíróság terhére, amelyek a jogvita elbírálása során nem bírtak jelentőséggel. A törvénynek az ítélet kötelező tartalmi elemeit szabályozó rendelkezéseiből viszont nem következik, hogy abban a felek által felhozott valamennyi körülményre ki kell térni. A bíróságnak a jogvitát kell elbírálnia, az alapul szolgáló releváns tényeket kell megállapítania, és a bizonyítékokat is csak a releváns tények szempontjából kell értékelnie.

A per eldöntése szempontjából jelentős körülmények a helyszín megtekintése nélkül is megállapíthatók voltak. A felperes terhére értékelt tények bizonyítatlansága helyszíni tárgyalás tartásával sem lett volna megszüntethető. Ezért az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy ennek az indítványnak a teljesítésére a jogvita elbírálásához nem volt szükség. A szakértői bizonyítás is okkal került mellőzésre. Az elsőfokú bíróság ugyanis a Pp. 76. § (1) bekezdése szerint felhívta a felperest a szakértő díjának előlegezésére. A felperes a felhívásnak nem tett eleget, ezért az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Pp. 141. § (6) bekezdésének jogkövetkezményét.

Az előbbieken kifejtettek szerint nem volt indok az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdése alapján, az a rendelkezésre álló adatok alapján érdemben felülbírálnak volt.

A felperes a park gondozásával felmerült költségei megtérítését az I. rendű alperestől a Ptk. 339. § (1) bekezdése, a II. rendű alperestől a Ptk. 349. § (1) bekezdése alapján kérte elsődlegesen. Ugyancsak kártérítésként érvényesítette a közüzemi díjak késedelmes megfizetéséből eredő többletköltségeit. Az alperesekkel szembeni eredményes igényérvényesítéséhez a kártérítés konjunktív feltételei közül a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felperesnek kellett bizonyítania kárát, az alperesek magatartásának jogellenességét és az ok-okozati összefüggést kára és az alperesek magatartása között. A Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kárként annak a költségnek a megtérítése követelhető, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

A felperes valamennyi park-gondozással kapcsolatos költségét kárként állította be, és a számlák alapján azok megtérítését követelte. Arra helyesen hivatkozott a fellebbezésében, hogy a számlák a Pp. 196. § (1) bekezdés d./ pontja szerint az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgálnak a költségek felmerültére nézve. Ugyanilyen módon azonban a kár bekövetkeztének bizonyítására már nem voltak alkalmasak, figyelemmel arra, hogy nem minden költség tekinthető kárnak.

A felperes állítása szerint a kiadások nem egy már bekövetkezett károsodás következményeinek csökkentése vagy megszüntetése, hanem a károsodás veszélyének az elhárítása, a társasházi lakások értékcsökkenésének a megakadályozása érdekében váltak szükségessé. A kár megelőzésének jogi eszköze azonban nem a kártérítés, hanem a Ptk. 341. § (1) bekezdése alapján történő igényérvényesítés. Ebből az következik, hogy a költségek nem kárként merültek fel. Abban az esetben viszont, ha nincs kár, illetve az nem áll okozati összefüggésben az alperesek magatartásával, akkor a magatartás jogellenességét sem kell vizsgálni. A kártérítés feltételeinek ugyanis együttesen kell fennállniuk, bármelyik feltételnek a hiánya a kárfelelősség megállapítását kizárja. Tekintettel arra, hogy kár hiányában az alperesek magatartása jogellenességének vizsgálata nem volt indokolt, a fellebbezésekben megjelölt jogszabályhelyek tételes értékelése is szükségtelennek mutatkozott.

A közüzemi számlák késedelmes megfizetéséből eredő igény vonatkozásában az ítéletábra kiemeli, hogy a felperesnek nem volt kötelezettsége a park gondozása. Ezzel szemben a szolgáltatókkal kötött szerződések alapján köteles lett volna a közüzemi díjakat határidőben megfizetni. Amennyiben a rendelkezésre álló anyagi eszközeit a szerződéses kötelezettségeinek teljesítése helyett egy más tulajdonában álló terület fenntartására fordította, döntésének következményét magának kell viselni. Az ítéletábra ezért osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy okozati összefüggés hiányában ezeknek a költségeknek a megtérítése az alperesektől nem követelhető.

A park-gondozás költségeinek megtérítését a felperes a megbízás nélküli ügyvitel és a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján is igényelte. A megbízás nélküli ügyvivő jogi helyzete beavatkozásának a helyénvalóságától függ. A Ptk. 484. §-a kimondja, hogy aki valamely ügyben más helyett eljár anélkül, hogy arra megbízás alapján vagy egyébként jogosult volna, az ügyet úgy köteles ellátni, amint azt annak érdeke és feltehető akaratja megkívánja, akinek javára beavatkozott. A Ptk. 485. § (1) bekezdése a más ügyében jogosultság nélkül való beavatkozást akkor tekinti helyénvalónak, ha megfelel a másik érdekének és feltehető akaratának, különösen, ha a beavatkozás őt károsodástól óvja meg.

A felperesi beavatkozó a perben úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperessel több alkalommal tárgyaltak arról, hogy a társasház elvállalná a park gondozását. Megállapodás azonban nem jött létre közöttük, mert az alperes határozottan visszautasította, hogy a felperesnél felmerülő költségek viselésében részt vállaljon. Ebből viszont az következett, hogy a felperes beavatkozása ellenkezett az I. rendű alperes akaratával. A törvény által előírt feltételek együttes fennállásának hiányában ezért az nem volt helyénvalónak tekinthető.

A Ptk. 486. § (3) bekezdésének rendelkezése szerint ebben az esetben a megbízás nélküli ügyvivő költségeinek megtérítését a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti. Az alkalmazni rendelt Ptk. 363. § (1) bekezdése értelmében a visszatérítésre köteles személy a dologra fordított szükséges költségei megtérítését

követelheti. A számlával igazolt költségek közül a szükséges költségek körének megállapításához szakértői bizonyításra lett volna szükség. Ugyancsak szakértői bizonyítást tételezett fel a Ptk. 361. § (1) bekezdésen alapuló igény érvényesítése esetén a gazdagodónál jelentkező vagyoni előny kimutatása. A felperes a szakértő költségét nem előlegezte, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a szakértő kirendelését mellőzte. A bizonyítatlanság következményét pedig a Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében helyesen értékelte a felperes terhére.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a szolgalmi jog ellenértékének a megfizetésére irányuló követelés elévült, ezért az a Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében bírósági úton nem érvényesíthető. Az ítéltábla ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy a szerződésben meghatározott esedékesség és a bíróság előtti igényérvényesítés időpontjához képest a felperes a követelésének az elévülési időn belül történt érvényesítését, az elévülés Ptk. 327. § (1) bekezdése szerinti megszakítását nem igazolta. Nem bizonyított továbbá olyan körülményeket sem, amelyek az igény érvényesítésének a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti menthető akadályát jelentették volna.

A szabványosításra és leválasztásra vonatkozó felperesi igény tekintetében az ítéltábla csupán utal a korábban az elkülönítés tekintetében kifejtettekre, melyek értelmében az I. rendű alperes jogviszony hiányában az elektromos kábelvel kapcsolatos kötelezettség teljesítésére nem volt kötelezhető.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - részben eltérő jogi indokok alapján - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjából álló perköltségét megfizetni. Ennek összegét az ítéltábla a másodfokú eljárás munkaigénye mellett arra figyelemmel állapította meg egyenként 50.000 forint és áfa összegben, hogy az alperesek képviselőjében ugyanaz az ügyvéd járt el. A feljegyzett fellebbezési illeték viselése felől az ítéltábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2013. március 27.

Világhy Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

. Csóka István s. k.
s. k.
előadó bíró

Dr. Lente Sándor
bíró

A kiadmány hitelül:
dr. Remesné Sütő Petra

bíróági ügyintéző