

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pusztai Attila ügyvéd (...) által képviselt felperes neve(...) felperesnek a Babkó Ügyvédi Iroda (...; ügyintéző: dr. Babkó Norbert ügyvéd) által képviselt alperes neve(..) alperes ellen kártérítés iránt indított pérében a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 28. napján kelt, 24.P.25.674/2007/38. számú ítélete ellen az alperes 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes az államnak külön felhívásra megfizetni 1.035.100 (Egymillió-harmincötezer-egyszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.938.984 forintot és ebből 5.391.500 forint után 2011. május 24-től, 7.547.484 forint után pedig 2011. október 17-től számított törvényes kamatot, továbbá 500.000 forint részperköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra térítsen 776.300 forint kereseti illetéket és 210.000 forint állam által előlegezett szakértői díjat. A fennmaradó 123.700 forint illetékről, valamint a 130.875 forint előlegezett szakértői költségről úgy rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

A tényállásban rögzítette, hogy az alperes, L. Gy. közös képviselő útján, a 2004. február 20. napján kelt szerződéssel a felperes részére bérbe adta a társasház pincéjében található 58 m² alapterületű salaktároló helyiséget 50.000 forint/év bérleti díj ellenében bútor és irodai eszközök tárolása céljából. A megállapodás 4. és 5. pontja szerint az alperes a helyiséget úgy biztosítja, hogy oda a közös képviselő előzetes értesítése után lehet bejutni. A közös képviselő által szerkesztett megállapodás említést tett arról is, hogy a felperes a S. M. Kft. ügyvezetője. A

szerződést egy év után 53.000 forint/év emelt díj mellett a felek 2006. március 1-ig meghosszabbították. Felperes 2004. február 27-én, illetve 2005. április 4-én 50.000, illetőleg 53.000 forintot bérleti díj címén megfizetett.

A felperes 2004 és 2005 év folyamán több részletben a M. N. C.-ból, illetve saját lakásából számos ingóságot szállított a bérleménybe. Így a hajózásban használt mentő- és biztonsági felszerelések, pufferek, horgonyok, festékek, vizes, valamint elektromos szerelvények, feszítőterminálok, orrveretek, horgonykivető műszerek, vitorlák, tengeri térképek, csónakok kerültek oda 7.547.484 forint értékben, továbbá iroda- és antik bútorok, kávézóasztal, cipős szekrény, csillár, szőnyegek, rézkarc sorozat, számos könyv, hiányos ezüst étkészlet, elemes szekrények is raktározásra kerültek 5.391.500 forint értékben.

A bérleti szerződés 2006. március 1-jén a határozott idő elteltével megszűnt. A felperes ezt követően megkísérelte az ingóságok elszállítását, erre azonban a kulcsot őrző közös képviselő megbetegedése miatt nem került sor, az ügyek intézésével 2005. június 1-től megbízott új közös képviselő, K. A. pedig a kapcsolat felvételétől elzárkózott. A felperes által 2007. január 22-én kezdeményezett, majd megszüntetéssel zárult nyomozás során derült ki, hogy az új közös képviselő az ingóságokat a bérleményből a kazánházba hordatta át, ahol azok a 2006 nyarán bekövetkező esőzés és a visszabukó szennyvíz miatt megrongálódtak, majd lomtalanítás keretében az ingókat az alperes konténerrel elszállította úgy, hogy sem a kiürítéskor, sem a lomtalanításkor jegyzőkönyv felvételére, illetve leltár készítésére nem került sor. A társasház 2006. március 1-től kezdődően a salaktároló helyiségre 100.000 forint/év bérleti díj ellenében újabb szerződést kötött az Öntödei Múzeummal.

A felperes módosított keresetében 13.531.984 forint kártérítés és kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a jogalap és az összecszerűség mellett vitatta a felperes keresetösségi jogát is, illetve állította, hogy a felperes nem a megfelelő alperest perbeli, a társasházi tulajdonosnak kellene alperesként perben állnia.

Az elsőfokú bíróság nem értett egyet a felek perbeli jogképességét vitató alperesi állásponttal.

A felperes keresetösségi joga kapcsán kifejtette, hogy a bérleti szerződésben magánszemélyként a felperes lett megnevezve és a díjakat is ő fizette, a megállapodás, és annak meghosszabbítása nem tartalmaz cégszerű aláírást, így az a körülmény, hogy a bérbeadó egyébként tévesen a felperest a S.M.I Kft. ügyvezetőjeként is feltüntette, nem ad alapot annak feltételezésére, hogy bérbevevőnek a kft. minősülne.

Az alperes perbeli jogképessége kérdésében kitért arra, hogy bár a társasház alapításának ideje nem ismert, mind az 1997. évi CLVII. törvény, mind a 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 3. § (1) bekezdése azonos módon akként rendelkezik, hogy a társasház tulajdonosainak 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

perbeli szerződés szerint a bérbeadó a társasház volt, amely a közös tulajdonban álló salaktárolót hasznosította, a rendelkezés közös név alatt történt és a bevétel sem külön a tulajdonostársakat, hanem a társasházat illette. A bérleti jogviszony a peres felek között jött létre, az ebből eredő felperesi követelésért az alperesnek és nem a társasház építőnek vagy kivitelezőnek kell helyt állnia, annál is inkább, mert a bérlemény rendeltetésszerű használatáról a bérbeadónak kellett gondoskodnia, figyelemmel a Ptk. 424. § (1) bekezdésében írtakra. Ilyen körülmények között a bérbeadással összefüggő követelés az alperessel szemben érvényesíthető volt.

Érdemben megállapította, hogy a bérleti szerződés a Ptk. 430. § (1) bekezdése alapján a határozott idő 2006. március 1-jei időpontjában megszűnt, de a perben feltárt adatok, különösen Sz. A. tanú vallomása szerint még a határozott idő letelte előtt sor került előzetes értesítés nélkül a felperesi ingóságoknak a kazánházba történő átszállítására a bérleményből, ahol azok a feltörő szennyvízben megrongálódtak. Azzal, hogy az alperes az ingókat az állaguk sérelmét okozó helyre szállította át, jogtalanul járt el, ennek folytán a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kárfelelőssége megállapítható.

A kár meghatározása során az elsőfokú bíróság számos tanút hallgatott meg a bérleményben tárolt indóságok körének tisztázása céljából. Az alperes terhére róta, hogy noha a kiürítés folytán gondoskodnia kellett volna az átszállított ingók leltározására, erre mégsem került sor. Ezért az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által készített leltár szerinti ingóságok semmisültek meg.

A kár összegének megállapítására igazságügyi szakvéleményeket szerzett be és azokat ítélezése alapjául aggálytalanul elfogadta. Minthogy a 27. szám alatti szakvélemény határok között adta meg az ingóságok értékét, ezért a Pp. 206. § (3) bekezdése alkalmazásával mérlegelés alapján az alacsonyabb összegeket vette figyelembe. Ennek eredményeként a hajózással összefüggő ingóságok esetében 7.547.484 forintos, az egyéb ingóságoknál pedig 5.391.500 forintos kárértéket állapított meg, amelynek megfizetésére kötelezte az alperest a Ptk. 301. § (1) bekezdésén alapuló késedelmi kamattal együtt.

Az ítélettel szemben az alperes élt fellebbezéssel, ami elsődlegesen a döntés megváltoztatására és a kereset elutasítására, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezésére irányult.

Álláspontja szerint az ítélet ellentétes a társasházi törvény 3. § (1) bekezdésével, mert harmadik személy kár, illetve megtérítési igénye nem tartozik abba a körbe, amelyekkel kapcsolatban önállóan perelhet és perelhető, ez a követelés csak a társasház valamennyi tagjának perben állása mellett, velük szemben érvényesíthető. E körben utalt a BH2006.252. számú jogesetre. Változatlanul fenntartotta, hogy az alperes nem rendelkezik perbeli jogképességgel, az épület tulajdonosok Ptk. 352. § (1) bekezdésében foglalt kártérítési felelőssége nem objektív jellegű. Ezen törvényhely kimentési lehetőséget enged, melyet a bíróság nem vizsgált kellő alapossággal, ezért téves azon indokolása, miszerint az alperesi társasháznak kártérítési felelőssége áll fenn a 2006 nyarán az alagsorba, a

salaktárolóba vis-maior-ként visszafolyó szennyvízből eredően.

Emellett változatlanul vitatta a kereset jogalapját és összecszerűségét is. Érvelése szerint a bérleti szerződés a 3. pontja pontosan körülírja a bérleményben elhelyezhető tárgyak körét, így a felperes oda nem szállíthatott volna hajózási, térképészeti és ehhez kapcsolódó, valamint képzőművészeti tárgyakat, ezek körében teljes mértékben hiányzik az alperes felróható magatartása. Még mulasztással sem járult hozzá a kár bekövetkezéséhez, hiszen rá nézve nincs olyan jogszabályban előírt kötelezettség, amelyet elmulasztott volna megtenni.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokaira tekintettel.

A másodfokú bíróság a döntést a fellebbezés korlátai között bírálta felül, nem érintve a nem támadott, meghaladó keresetet elutasító rendelkezést, ami ennek folytán jogerőre emelkedett.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást kellő mélységben feltárta, abból okszerűen jutott arra a megállapításra, hogy a bérleti szerződés tartama alatt az ingóknak a bérleményből más helyiségbe történt átszállítása jogellenes volt, ezért a bérbeadással összefüggő követelés az alperessel szemben érvényesíthető. Döntésével és indokaival a másodfokú bíróság egyetértett.

Az alperes másodlagos fellebbezése a döntés hatályon kívül helyezésére irányult, azonban a másodfokú bíróság nem talált olyan eljárási szabálysértést, ami az eljárás megismétlését tette volna szükségessé és ilyen okot az alperes sem tárt fel. Erre tekintettel nem volt akadálya az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának.

A Thtv. 3. § (1) bekezdése értelmében a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) 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 perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A társasházi törvény felhívott rendelkezéséből egyértelműen kitűnik, hogy a tulajdonosok közössége a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a Ptk. 423. §-a szerint minősülő,

perbeli bérleti szerződés nem az egyes tulajdonosok, hanem az alperesi társasház, mint bérbeadó és a felperes, mint bérlő között jött létre, annak tárgya a közös tulajdonban álló salaktároló volt, amellyel kapcsolatos kötelmi jogi igények tekintetében a társasháznak jogalanyiséga van. A Ptk. 424. §-a értelmében egyrészt a bérbeadó szavatol azért, hogy a helyiség a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas legyen, másrészt azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, ami a bérlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza. Noha a tárgyi bérleti szerződés 2006. március elsején szűnt meg, a peradatokból, elsősorban Sz. A. tanú vallomásából egyértelmű, hogy a társasház képviseletében eljáró közös képviselő a salaktároló 2006. januári megtekintését követően, még a szerződés lejárta előtt intézkedett a helyiség kiürítéséről, annak érdekében, hogy azt az új bérlő rendelkezésére lehessen bocsátani. Az alperes tehát a felperes szerződésszerű magatartása ellenére, értesítése és az ingók számbavétele nélkül szerződéses kötelezettségének megszegésével, rendelkezett a helyiség kiürítéséről, jogellenes magatartásáért pedig köteles helytállni. A jelen ügyben a felhívott BH2006.252. számú jogeset alapján sem lehet más eredményre jutni, mert abban a bíróság a dologi jogi igénnyel kapcsolatos szerződésen kívül okozott kártérítés kapcsán tett megállapítást, a perbeli esetben azonban a szerződésszegésből eredően érte kár a felperest. A Ptk. 352. § (1) bekezdésére való alperesi hivatkozás pedig szintén az eltérő tényállás miatt nem volt alkalmazható, ugyanis a károsodáshoz nem az épületről lehulló tárgy vezetett. Egyebekben az sem nyert igazolást, hogy a 2006. júniusi esőzés, illetve a visszafolyó szennyvíz vis-maiornak tekinthető.

A fellebbezés eredménytelenül érvelt azzal is, hogy a bérleti szerződés 3. pontjában a felek pontosan meghatározták a bérleményben elhelyezhető tárgyak körét - bútor és irodai eszközök - és a felperes ezt túllépte, amikor különböző hajózással összefüggő, illetve képzőművészeti tárgyakat is a bérleménybe szállított, ami kizárja az alperes felróható magatartását. A másodfokú bíróság megítélése szerint a felsorolás példálózó jellegűnek tekinthető, emellett a helyiség alkalmas volt a megnevezett, speciális tárolást nem igénylő ingóságok raktározására, azt pedig, hogy a felperes által megnevezett tárgyak a salaktárolóban, majd a kazánházban voltak a tanúk megnyugtatóan igazolták. A kifejtettek tükrében az alperes legitimációja és kártérítő felelőssége megállapítható és annak összegszerűsége kérdésében is helytállóan döntött az elsőfokú bíróság az aggálytalan szakvélemények alapján.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a döntés nem fellebbezett részét nem érintette, az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit pedig a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az alperes köteles megfizetni a felperesnek a másodfokú eljárással felmerült költségét, ami a képviseletét ellátó ügyvéd áfával növelt munkadíjából áll. Ennek meghatározásánál a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3., illetve 4/A. §-ai szerint járt el, figyelemmel a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységre.

Az alperes részére engedélyezett illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2013. június 13.

Dr. Lesenyei Terézia s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pullai Ágnes s.k.
s.k.
előadó bíró

Dr. Békefiné dr. Mózsik Tímea
bíró

A kiadmány hitelül: