

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Fazekas Tünde ügyvéd által képviselt S.-S. Kft felperesnek a dr. Schmidt Emília ügyvéd által képviselt F.-C. Bt. alperes ellen 2.131.375 Ft kártérítés és járulékai megfizetése iránt a Pécsi Városi Bíróság előtt 9.G.20.827/2006. számon indult és a Baranya Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2006. december 12-én kelt 4.Gf.21.372/2006/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. szeptember 10-én megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Baranya Megyei Bíróság mind másodfokú bíróság 4.Gf.21.372/2006/4. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és a Pécsi Városi Bíróság 9.G.20.827/2006/17. számú kijavított ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 60.000 (Hatvanezer) Ft másodfokú és 188.000 (Egyszáznyolcvannyolcezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a F. Bevásárlóközpont üzletház-társaság, amelynek 25 tulajdonosa van. A

felperes tulajdonában áll a 36 m² alapterületű passage 5. számú üzlethelyiség.

A társasház 2004. október 2-án tartott közgyűlésen hozott határozata alapján a közös képviselői feladatokat ez időponttól kezdve az M.-H. Kft. látta el, mely Kft-ben az alperes üzletvezetője résztulajdonos. Közgyűlési határozat született - többek között - arról, hogy a közös költség átalányösszege 2004. november 1-je és 2005. január 31-e között havi 600 Ft/m², továbbá, hogy a felperes tulajdonában álló üzlethelyiségre 123.970 Ft közös költség tartozás és járulékai erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.

A rezsiköltségekről szóló előlegszámlákat az alperes Bt. állította ki a tulajdonosok felé.

2004. októberében a Bevásárlóközpontban áramellátási problémák léptek fel, ezt követően 2004. november 7-én nyílt meg újra. Ekkor a felperesnek a tulajdonában álló üzlethelyiség után 14 havi közös költség tartozása állt fenn.

Az üzlethelyiség áramfogyasztás mérője az alperes tulajdonában álló elkerített, lezárt területen belül van, melynek kulcsát az alperes megbízásából portaszolgálat őrzi.

A felperes, mint bérbeadó a 2004. október 29-én kelt bérleti szerződéssel határozatlan időre, de legalább 1 évre bérbe adta a fenti üzlethelyiséget az A. Kft-nek, mint bérlőnek 2004. november 1. napjától kezdődő hatállyal. A bérleti díj ÁFA nélkül 150.000 Ft/hó volt, mely a rezsiköltségeket (víz, villany, fűtés, közös költség) nem tartalmazta. A szerződés 12. pontja rögzítette, hogy a bérlőt azonnali hatályú rendkívüli felmondási jog illeti meg, ha az üzlethelyiség a bérlő hibáján kívül eső okból rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált és a hiba okát a bérbeadó 3 napon belül nem szünteti meg.

Az alperes Bt. üzletvezetőjének utasítására a felperes üzletében, a közös költség tartozás miatt, az áramot az alperes nevében eljáró személy 2004. október végén, vagy november elején - közelebbről meg nem határozható időpontban - kikapcsolta.

A bérlő a 2004. november 3-án kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy az üzlethelyiségben kikapcsolták az áramot, és amennyiben a felperes azonnal nem intézkedik, a szerződést azonnali hatállyal felmondja.

A felperes jogi képviselője útján 2004. november 4-én kelt és az alpereshez fax útján eljuttatott levelében felszólította az alperest, hogy az üzletben kapcsolja vissza a villanyáram szolgáltatást. A bérlőjétől a felperes, a 2004. november 5-én írt levelében, az áramellátás biztosítására 2004. november 15-ig kért türelmi időt. Az üzlethelyiség áramellátása azonban ez időpontig állt helyre. A bérlő a bérleti szerződést, annak 12. pontja alapján, 2004. november 15-én írásban, azonnali hatállyal felmondta, bérleti díjat nem fizetett. A felperes 2004. november

16-án a felmondást elfogadta, majd 2004. november 18-án és november 25-én az üzlethelyiségét bérbeadásra meghirdette, melynek költsége 9.314 Ft volt.

A felperes, mint bérbeadó az üzlethelyiségét a 2004. november 29-én kelt szerződéssel határozatlan időre ismét bérbe adta V. T. I. bérlőnek 2004. december 10-i hatállyal. A bérleti díj összegét a felek ÁFA nélkül 110.000 Ft/hó összegben határozták meg, mely a rezsiköltségeket nem tartalmazza. A szerződés rögzítette, hogy a felek a szerződést 90 napos felmondási idővel szüntethetik meg.

Az üzlethelyiség áramellátásának visszakapcsolására 2004. december elején - közelebbről meg nem határozható időpontban - került sor. Az üzlethelyiség áramellátása december 10-én már biztosított volt. A bérlő a bérleti szerződést 2005. január 5-én írásban felmondta. A bérleti szerződés megszűnéséig 440.000 Ft+110.000 Ft ÁFA bérleti díjat, valamint 97.405 Ft közös költséget fizetett a felperes részére.

A felperes 2005. január 13-a és 2005. október 27-e között folyamatosan hirdető újságban hirdette bérbeadásra az üzlethelyiségét. A hirdetések feladása kapcsán 152.652 Ft költsége merült fel. Az üzlethelyiségre azonban nem talált bérlőt a fenti időszakra.

A felperes keresetében az alperest 2.131.375 Ft és ennek 2004. november 4-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Keresetének jogalapjaként a Ptk. 339. § (1) bekezdését jelölte meg. Álláspontja szerint az alperes a felperes közös költség tartozásának meg nem fizetése miatt nem volt jogosult az áramszolgáltatást megszüntetni. Az alperes jogellenes magatartása miatt kára keletkezett a bérleti szerződés alapján elérhető jövedelem-kieséséből eredően.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta a követelés jogalapját és összegét is. Tagadta, hogy akár A. M. az alperes ügyvezetője, akár más a felperes üzlethelyiségében a villanyáramot lekapcsolta. Állította, hogy maga az E.-O. Zrt. függesztette fel az épületben az áramszolgáltatást, mert a számlákat a társasház pontatlanul egyenlítette ki. Az alperes saját üzlethelyiségének a bérlője, a C.-F. Kereskedelmi Kft. is több ízben fordult az alpereshez az áramszolgáltatással kapcsolatos problémák miatt. A kivizsgálás során kiderült, hogy az áruház saját transzformátor házában lévő elektromos biztonsági kapcsoló leváltott és emiatt maradt az épület áramellátás nélkül. Azt is megállapították, hogy az épületben hiányzik egy fázisjavító készülék, melynek hiányában komoly fázis

eltolódások, fázis ingadozások fordulnak elő. E problémák 2004. októbertől decemberig terjedő időszakban jelentkeztek és rövid ideig álltak fenn. A hibák elhárításáról a társasház képviselőjét ellátó M.-H. Kft. a lehető legrövidebb időn belül gondoskodott. Tagadta, hogy az alperes jogellenes magatartást tanúsított. Vitatta az A. Kft.-vel kötött bérleti szerződés létrejöttét, valamint a kikötött bért. Állította, hogy az üzlethelyiség szokásos bére a bérleti szerződés időszakában m²-ként legfeljebb 1.000 Ft volt. Vitatta a felmondást megelőző hirdetési díjakra vonatkozó fizetési kötelezettséget is. Előadta, hogy a felperes közös költség tartozása 444.279 Ft-ra emelkedett.

Az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványának megfelelően az E.-O. Áramszolgáltató Zrt.-től tájékoztatást szerzett be. Az áramszolgáltató azt igazolta, hogy a számítógépes nyilvántartási rendszere szerint a F. C. Bt. fogyasztási hely 2004. november 4-e és 2004. december 8-a között nem volt kikapcsolva. Az áramdíj tartozás miatt; kikapcsolások 2005. április 25-től április 26-ig és 2005. november 9-én történtek. Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg F. K. A.-t, D. E.-t, A. M.-t, B. J.J.-t és dr. A. I.-t. Ezen túlmenően az alperes iratokat csatolt, melyek a fogyasztói hálózat meghibásodására, illetve arra vonatkoztak, hogy kérte a fáziseltolódás és fázisingadozás megszüntetését.

Az elsőfokú bíróság a 2006. szeptember 22-én hozott és a 2006. október 2-án kelt 9.G.20.827/2006/20. számú végzésével kijavított 9.P.20.827/2006/17. számú ítéletében arra kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.083.341 Ft kártérítést és ez összeg után 2004. november 15-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-től 2005. június 30-ig évi 9,5 %, 2005. július 1-től 2005. december 31-ig évi 7 %, 2006. január 1-től 2006. június 30-ig évi 6 %, 2006. július 1-től 2006. szeptember 22-ig évi 6,25 %, 2006. szeptember 23-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 235.325 Ft perköltséget. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapítható, miszerint az alperes üzletvezetőjének utasítására az alperes alkalmazottai kikapcsolták az áramot a közös költséggel hátralékban lévő tulajdonosok - köztük a felperes - üzlethelyiségében. Az alperesnek ez a magatartása jogellenes volt.

A perben a felperes az általa becsatolt bérleti szerződéssel és annak felmondó iratával igazolta az alperes jogellenes magatartása és az őt ért kár közötti okozati összefüggést. A felperest ért kár mértékét a Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdése alapulvételével

határozta meg, a felperes által csatolt hirdetésfeladással kapcsolatos számlák alapján a felperesnek járó 161.966 Ft költsége, valamint a bérleti szerződések alapján az 1.921.375 Ft összegű elmaradt haszon együttes összegében (2.083.341 Ft). A keresetet kis részben 7.348 Ft költség tekintetében utasította el azzal, hogy az nem áll okozati összefüggésben az alperes magatartásával.

Az első fokú ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, valamint a felperesnek perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperesnek kárenyhítési kötelezettsége körében még a vitatott bérbeadás előtt ki kellett volna egyenlítenie a szolgáltatási jogviszonyból eredő közös költség tartozását. A felperes alaptalanul állította azt, hogy nem tudja miből ered a tartozása, hiszen egy ideig megbízás keretében ő maga képviselte az alperes ügyeit, továbbá a 2004. november 3-i levelében elismerte a tartozását. Fellebbezése kiegészítésében arra hivatkozott, hogy az E.-O. Zrt-vel közüzemi szerződést kötött a villamos energiáról szóló 2001. évi CX. törvény (Vet.) 82. § (1) bekezdése alapján. A Vet. 84. § (1) bekezdése és a Vhr. 89/A. §-a értelmében - a közüzemi szolgáltató hozzájárulása nélkül - továbbszolgáltatásra jogosult. Az E.-O. Zrt. közüzemi szolgáltató az alperessel a Vet. 85-86. §-ai szerint számolt el. Az alperes a továbbadott, de nem általa felhasznált villamos energia mennyiségét a Vet. 95. §-a alapján profit nélkül, hatósági áron számolta el a felperessel is és helyette megfizette az almérők állása alapján. A felperes azonban a Ptk. 198. §-a, valamint a 201. § (1) bekezdése szerinti fizetési kötelezettségének nem tett eleget annak ellenére, hogy erre az alperes felhívta. Tekintettel arra, hogy az ellenszolgáltatást a felperes folyamatosan nem teljesítette, az alperes jogosan szüntette meg a szolgáltatást a Vet. 89. §-a alapján. Hivatkozott a Ptk. 281. § (2) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy amíg a késedelem tart, akinek a teljesítéssel elől kell járnia, a szolgáltatást megtagadhatja, ha a szolgáltatást folyamatosan kell teljesítenie és a másik fél a saját szolgáltatásával késedelembe esett.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet fellebbezett részének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint téves az az alperesi álláspont, hogy közöttük szolgáltatási jogviszony jött volna létre. A felperesnek a közös költséget a társasház részére kellett fizetnie. Ennek behajtására az alperes nem, hanem csak a társasházközösség illetékes szerve lett volna jogosult, a törvény előírásainak megfelelően. Az alperes jogellenes magatartását, a szolgáltatás megszüntetését, a per egyéb adatai

mellett a 2006. május 29-i ellenkérelmében előadottak is tanúsítják.

A másodfokú tárgyaláson az alperes előadta, hogy nem közös képviselője a társasháznak, de ő fizet a szolgáltatónak, továbbá a villanyáram szolgáltatásával kapcsolatban a közös képviselő az alperesre engedményezte a számlázást, mivel az E.-O. Zrt. felé ő teljesített.

A másodfokon eljáró Baranya Megyei Bíróság a 4.Gf. 21.372/2006/4. számú ítéletével az első fokú ítéletet fellebbezett részében megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 106.568 Ft első fokú és 177.000 Ft másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta. Álláspontja szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az áram kikapcsolására az alperes utasítására került sor. Ez jogellenes volt, mellyel okozati összefüggésben a felperest kár érte. Megítélése szerint tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a károsulti magatartás figyelmen kívül hagyásával az alperest kártérítés megfizetésére kötelezte. A Ptk. 340. § (1) bekezdése és a PK 36. számú kollégiumi állásfoglalás figyelembevételével arra a következtetésre jutott, hogy a felperes elmulasztotta azoknak az intézkedéseknek a megtételét, amelyek a kárt megelőzhatték volna. Ezért a bérlő felmondásából eredő kárát (elmaradt hasznát) nem háríthatja át az alperesre. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperestől elvárható magatartás az lett volna, hogy - az elszámolási vita kezdeményezése helyett - részben, vagy egészben kiegyenlíti a közös költség tartozását az áramszolgáltatás mielőbbi visszaállítása érdekében. A felperes tudott arról, hogy fizetési kötelezettsége teljesítése esetén az áramszolgáltatás visszaállítására kerül sor. A 14 havi közös költség tartozását nem vitatta, annak mértékét csak az áram kikapcsolása után kezdte vitatni. Az alperes részére küldött ügyvédi felszólításon kívül semmit sem tett annak érdekében, hogy a reá nézve igen kedvező feltételekkel megkötött bérleti szerződést fenntartsa, az üzemeltetés feltételeit helyreállítsa.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben tartalma szerint kérte a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az első fokú kijavított ítélet hatályában fenntartását és az alperes kötelezését a másodfokú és a felülvizsgálati perköltség megfizetésére. A jogerős ítélet eljárásjogi jogszabálysértését a Pp. 3. § (2)-(3) bekezdései és a

Pp. 215. §-a megsértésében jelölte meg. E körben hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság által a kármegelőzés körében megállapított tényállás bizonyítatlan.

Amennyiben az alperes hivatkozott volna a kármegelőzés vonatkozásában arra, hogy a felperesnek ki kellett volna egyenlítenie a számlát, az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a követelése jogos. A per adataiból azonban ez nem állapítható meg. Anyagi jogi jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy a másodfokú ítélet a Ptk. 340. § (1) bekezdésébe, 4. § (4) bekezdésébe és az 5. §-ába ütközik. Állítása szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperesnek a közös költség tartozása nem az alperessel szemben, hanem a társasház felé állt fenn. Ezt a társasház nevében kizárólag a közös képviselői feladatokat ellátó M.-H. Kft. érvényesíthette volna. A szolgáltatás kikapcsolására villanyáram tartozás miatt került sor, a felperes pedig közös költséggel tartozott a társasház felé, amely még más szolgáltatásokat is magában foglalt a villanyáram szolgáltatáson felül.

Amennyiben az alperes követelése jogellenes, a felperestől nem várható el, hogy a jövőben esetlegesen beálló károk megelőzése érdekében azt kifizesse. A jogellenes követelés teljesítésének elmulasztása a felperes részéről nem minősül sem jogellenes, sem felróható magatartásnak.

Még abban az esetben is, ha a kiegyenlítettlen közös költség követelés jogos lenne és azt az alperes a társasház közös képviselőjeként a társasház nevében érvényesítette volna a társasház közgyűlési határozata alapján a felperes ingatlanára jelzálogjogot kellett volna bejegyeztetni a közös költség tartozás erejéig. Ez a felperest a kármegelőzési kötelezettség alól mentesíti, de legalábbis felveti a kármegosztás lehetőségét.

A felülvizsgálati kérelemre az alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő. Jogi képviselője bejelentette, hogy képviseleti joga időközben megszűnt és a tárgyalásra szóló idéző végzést az alperes részére továbbította.

A felülvizsgálati kérelem annyiban alapos, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 340. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult kötelezettségének nem tett eleget.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az elvárhatóság kérdésének elbírálásánál abból kell kiindulni, hogy mindenkinek úgy kell eljárnia, hogy a kár bekövetkezése megelőzhető legyen. Az elvárhatóság, a társadalmilag elvárhatóságot jelenti.

A perbeli esetben az elvárhatóság kérdésének megítélésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a felperes nem az alperessel, hanem a társasházzal áll jogviszonyban. A közös költséget a társasház részére és nem az alperes részére tartozott megfizetni, az alperes a társasház jogszerű képviselőjének a megbízása alapján csak a számlázás elvégzésére volt jogosult. Így a Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a felperestől nem volt elvárható, hogy egy más felé fennálló és részben vitatott tartozását azért elégítse ki, hogy a közös költség behajtása iránt intézkedésre nem jogosult alperes előre nem látható, kényszerítő magatartását elhárítsa. A jogszerű követelés érvényesítésének a társasház részéről megvan a jogilag szabályozott rendje. Ennek keretében hozta meg a közös költség tartozás végrehajtása érdekében a jelzálogjognak a felperes ingatlanára történő bejegyzésével kapcsolatos határozatot. Amennyiben a társasház vezetése kényszerült volna arra, hogy a felperes közös költség tartozása miatt intézkedjen az áramszolgáltatás beszüntetése iránt és a felperesnek ezzel okozati összefüggésben keletkezett volna a perbeli kára, akkor a társasházzal szemben a felperesnek a kár bekövetkezésében való közrehatása megállapítható lenne. Az alperes azonban az áramszolgáltatás beszüntetésekor nem a társasház képviselőjében járt el, hanem a jogilag szabályozott rendet figyelmen kívül hagyva önkényesen, a műszaki lehetőségeivel visszaélve tanúsította a tényállásban foglalt jogellenes magatartást. Az ezzel okozott kár bekövetkezésében - a felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint - a felperes közrehatása nem állapítható meg. Az ellenkező jogi álláspont az erőfölényben lévő személyeket a viták megoldásában a jogn kívüli eszközök igénybevételére ösztönözné.

A kifejtettekre tekintettel a közrehatás tekintetében jogszabálysértő álláspontot elfoglaló jogerős másodfokú ítéletet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és helyette a jogszabályoknak megfelelő első fokú ítéletet helybenhagyta.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos volt. Ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes tartozik megfizetni a felperes másodfokú és felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét. A másodfokú eljárásban a felperesnek a jogi képvisellel kapcsolatban merült fel költsége, melynek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003./VIII.22./ IM. rendelet (R) 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapított meg.

A felülvizsgálati eljárásban a felperesnek egyrészt az illeték lerovásával kapcsolatban 128.000 Ft költsége, továbbá a már hivatkozott rendelet alapján megállapított, az ÁFA-t is magában foglaló, 60.000 Ft jogi képviselési munkadíja merült fel.

Budapest, 2007. szeptember 10.

.Murányi Katalin sk. a tanács elnöke
.Török Judit sk. előadó-bíró
De.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

**/Seres Józsefné/
bírószági tisztviselő**