

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Tordainé dr.Csanády Zsuzsanna ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr.Balogh Péter és társai Ügyvédi Iroda () által képviselt **alperes** ellen, **kártérítés** iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon, 6.P.50.935/2003. számon indult, és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2007. január 26-án kelt, 53.Gf.632.398/2006/2. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a jogerős ítélet ellen, a felperes jogi képviselője útján előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 53.Pf.632.398/2006/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes, a Legfelsőbb Bíróság Pfv.V.22.138/2005/8. számú végzésével elrendelt megismételt másodfokú eljárás során elmaradt vagyoni haszon címén, 1.476.000 Ft, hirdetési és telefonálási többletköltséggént 118.511 Ft és kamatainak megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy az alperesi társasház tagjai, az 1998. július 13-án kelt, 1.sz. közgyűlési határozattal elrendelték az alperes kapujának állandó zárva tartását. A társasházban üzlethelyiségek tulajdonával rendelkező tagok által, a közgyűlési határozat érvénytelensége megállapítása iránt indított peres eljárás során, a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság, az

1999. július 9-én kelt 53.Pfv.23.942/1999/1. sz. végzésével, a támadott közgyűlési határozat végrehajtását felfüggesztette. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2000. július 4-én kelt, 2.P.52.240/1998/14. sz. ítéletével megállapította, a közgyűlési határozat érvénytelenségét. Az említett elsőfokú ítéletet a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság, a 2001. március 2-án kelt, 53.Pf.26.647/2000/3. sz. ítéletével helybenhagyta. E döntések ellenére, az alperes a kapu állandó nyitva tartását nem biztosította. A felperes használatában lévő ingatlanokra kötött bérleti szerződéseket emiatt, a bérlők felmondták. A hirdetési és a telefon többlet költségek, az új bérlők felkutatása iránti eljárása során merültek fel. Állította: az üzlethelyiségek zavartalan működésének biztosítása hiányában, a közgyűlési határozat meghozatalát megelőző időben kiköthető 60.000 Ft-os bérleti díj helyett, csak alacsonyabb bérleti díj mellett tudott bérleti szerződést kötni. Elmaradt haszna, a befolyó bérleti díj kieséséből, illetve csökkenéséből keletkezett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a kártérítésnek a Ptk.339.§ /1/ bekezdésében írt együttes feltételei fennállottak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte őt, az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték, illetve az alperest megillető perköltség megtérítésére.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy az eljárás során meghallgatott tanúk vallomása, mind az alperesi társasház kapujának nyitva tartása, mind a bérlők felmondásának indoka tekintetében eltérő volt. A felperes ezért nem tudta bizonyítani, hogy az alperes magatartása és a megjelölt kár bekövetkezte között az okozati összefüggés fennállt, elmaradt haszon címén őt kár érte. Hangsúlyozta a bíróság, hogy a perbeli üzlethelyiség bérbeadásakor a felperesnek számolnia kellett azzal, hogy a bérlő, a bérleti szerződést felmondhatja. Nem bizonyos ezért, hogy az üzlethelyiséget, időkiesés nélkül, ismételten ki tudja adni. A bíróság álláspontja szerint, a felperesnek bizonyítani kellett volna, hogy folyamatosan lett volna lehetőség az üzlethelyiség havi 60.000 Ft bérleti díj ellenében történő bérbeadására, a megváltozott gazdasági körülmények, az üzletházak felépülése, a közelben volt buszmegálló áthelyezése ellenére. A bíróság hangsúlyozta: felperesnek bizonyítékot kellett volna szolgáltatnia arra vonatkozóan is, hogy a kapuzárással kapcsolatos vita miatt, az üzlethelyiség bérbevétele iránt érdeklődők a bérleti szerződéskötésre vonatkozó szándékuktól elálltak. Az elsőfokú

bíróság rámutatott arra is, hogy a kereset jogalapjának hiányában, annak összecszerűségét nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság az alperesnek a bejárat kapu mindkét szárnyának nyitva tartására vonatkozó kötelezettségek megállapítására irányuló keresetét szintén elutasította. Álláspontja az volt ugyanis, hogy e kereset tekintetében, a peres eljárást megelőzően már született jogerős döntés.

A felperes kizárólag a kártérítés iránti igényt elutasító döntéssel szemben nyújtott be fellebbezést.

A fellebbezése folytán indult és a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.22.138/2005/8. számú végzésével elrendelt megismételt fellebbezési eljárás során, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését helyben hagyta. Kötelezte a felperest, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték, továbbá az alperest megillető fellebbezési eljárási költség megtérítésére.

Álláspontja az volt, hogy önmagában a felperes által megjelölt közgyűlési határozat érvénytelenségéből az alperes jogellenes magatartására következtetni nem lehet. Jogellenes magatartás akkor valósul meg, ha a felperest a kialakult használatra tekintettel, az alperes ténylegesen akadályozza a perbeli üzlethelyiség birtoklásában, ha az üzlet működését ellehetetleníti. A felperesnek ezért azt kellett volna bizonyítania, hogy az alperes folyamatosan zárva tartotta a bejárat kaput. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a tanuvallomások eltérőek, nem voltak egyértelműek. A másodfokú bíróság részletesen idézett az egyes tanuvallomásokból. Összegzésül megállapította, kétséget kizáróan nem bizonyított, hogy a kapu bezárás mennyire volt rendszeres. Kifejtette azt is, hogy a felperes által hivatkozott Bt. felmondása a felmondás indokát nem tartalmazza, az a perbeli közgyűlési határozat meghozatalát megelőzően 3 hónappal korábban kelt.

A másodfokú bíróság az alperesi magatartás jogellenességének, és az okozati összefüggésnek hiánya mellett, a felmerült kár összecszerűségét sem látta bizonyítottnak.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályú hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását kérte. A támadott határozat jogszabálysértését, a Pp.206.§ /1/ bekezdésére, a Pp.206.§ /3/ bekezdésére a Pp.221.§ /1/ bekezdésére, hivatkozással jelölte meg. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a tanuvallomások mellett a felperes által becsatolt egyéb okirati bizonyítékokat nem értékelte, tanubizonyítási indítványának nem adott helyt, az okirati bizonyítékok mellőzését nem indokolta. Vitatta, hogy dr.Cs.K. L. elfogulatlan, I. A. megalapozott tanuvallomást tett. Vitatta azt is, önmagában az a körülmény, hogy az alperes maga által sem vitatottan, a folyamatos nyitvatartást nem bizonyította, az alperes jogellenes magatartásaként nem értékelhető. Utalt arra is, hogy a közgyűlési határozat meghozatalát megelőzően már volt vita az alperesi társasház tulajdonosai között, a kapu zárva tartása tekintetében. Az erre vonatkozóan csatolt társasházi közgyűlési jegyzőkönyvekre utalással okszerűtlennek tartotta a Cs. Bt. felmondásának figyelmen kívül hagyását, a bizonyítékok mérlegelése során. Hangsúlyozta, hogy B. A. és a M. Kft. írásbeli felmondása, továbbá a nevezettektől befolyó csökkentett bérleti díj igazolása bizonyítja az alperes jogellenes magatartása és a felperes kára közötti okozati összefüggést, továbbá a kárösszecszerűségét.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság, a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján, a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

A másodfokú bírósággal azonosan, úgy ítélte, hogy önmagában, a felperes által megjelölt közgyűlési határozat érvénytelensége - annak végrehajtása hiányában - az alperes kártérítést megalapozó jogellenes magatartását nem bizonyítja.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság egyetértett a másodfokú bíróságnak a tanuvallomásokból levont azon következtetésével is, hogy kétséget kizáróan nem volt megállapítható, hogy az alperesi társasház kapuját mikor zárták be, a zárvatartás meddig tartott, az mennyire volt rendszeres. Ezen adatok hiányában, a kapu zárva tartása miatti forgalomkiesés sem bizonyítható. A 14/F/2 alatt becsatolt, B. A. által írt felmondásban, illetve az általa aláírt bérleti

szerződésmódosításban állított a kapu zárással összefüggésben bekövetkezett forgalom kiesésre vonatkozó kitételeket lerontotta I. A. és V. K. tanuk vallomása. I. A. tanú, a VIII. kerületi Önkormányzat Adóosztályának vezetőjeként, egy hivatalos felmérésre utalva azt hangsúlyozta, hogy az alperesi társasház környezetében, a vásárlási szokások megváltoztak. Az üzletek az időközben megnyitott nagy üzletházak működése, a vásárlói szokások átalakulása miatt bezártak. A tanú előadta azt is, hogy az alperes társasházban működő üzletek bérlőinek kapualjból utcára történő kiköltözése sem növelte a forgalmat. V. K. tanú szintén arra utalt, hogy a 12-es busz megállójának kapu előli áthelyezése, eredményezhette a forgalom csökkenését.

Nem vitás, hogy a másodfokú bíróság a felperes által becsatolt valamennyi okirat értékelésére, illetve annak a bizonyítékok sorából történő mellőzésére nem tért ki. Ez az eljárása azonban az érdemi döntést nem befolyásolta. A Cs. M. Bt. felmondása, a másodfokú bíróság helytálló megállapítása szerint, a felmondás indokát nem jelöli. Önmagában az a körülmény, hogy az 1998. július 13-i, a kapu zárva tartásáról szóló közgyűlési határozat meghozatalát megelőzően tartott közgyűléseken, a kapu zárva tartásának kérdése már felmerült, nem bizonyítja, hogy az említett bérlő az alperesnek felróható okból kívánta a bérleti jogviszonyt megszüntetni. A kapu nyitva, illetve zárva tartására vonatkozó kiírások és levelezések, szintén nem igazolják a folyamatos zárva tartást, és az azzal okozati összefüggésben bekövetkezett üzleti forgalom csökkenést. Utal arra is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a M. C. Bt. utóbb visszavont felmondása sem utalt az ügyfélforgalom csökkenésére, kizárólag az alperes által sem vitatott, a kapu nyitva tartása körüli vitára hivatkozik. A reá vonatkozó bérleti szerződések becsatolása, illetve e bérlő arra tett nyilatkozata hiányában, a bérleti díjaknak, az alperes magatartására visszavezethető okból történő alacsonyabb mértéke, és ebből adódóan a felperes esetleges elmaradt haszna, szintén nem nyert bizonyítást.

A felperes által becsatolt hirdetések számlái U. G. nevére szólnak. A felperes ezért az azokon megjelölt összegeket, a maga nevében - engedményezés hiányában - még akkor sem követelhetné, ha a kiadások a bérlőknek, az alperes magatartására visszavezethető okból történő felmondása miatt merültek fel, az újabb bérlők felkutatása érdekében keletkeztek. A telefonszámlák egy része szintén U. G. nevére szól. Az azokon megjelölt összegek alperessel szembeni érvényesítésére, a hirdetési költségekhez hasonlóan, szintén nincs mód. A felperes nevére szóló telefonszámlák, a hívásra vonatkozó részletező adatok hiányában, és alperes magatartásával okozati

összefüggésben történő felmerülés bizonyítottsága nélkül, szintén nem alapozzák meg a felperes igényét.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint, tanukénti meghallgatása nélkül is, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, a jogvita eldönthető volt. Ezért a tanú meghallgatásának mellőzése, az érdemi elbírálásra szintén nem hatott ki. A már fentebb említett, a kapu zárvatartására vonatkozó ellentétes vallomások miatt, az a körülmény, hogy nevezett a bérbevételi szándékától elállt, a bizonyítékok mérlegeléséből levont bírósági következtetéseket nem cáfolta.

Az okozati összefüggés bizonyítása hiányában, a kártérítés összegének megállapítása fel sem merülhet. A másodfokú bíróságnak, a Pp.206.§ /3/ bekezdését alkalmaznia nem kellett, ezért e jogszabályt a jogerős ítélet nem sértheti.

Összegezve, a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság úgy ítélte, hogy a másodfokú bíróság, a bizonyítékok értékelése, illetve mérlegelése során, a Pp.206.§-ának /1/ bekezdését, illetve a Pp.221.§-ának /1/ bekezdését nem sértette meg. Az általa mellőzött bizonyítékok értékelésével sem volt mód, a felperes keresetének való helyt adásra. A jogerős ítéletet ezért a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján, hatályában fenn kellett tartani.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51.§ /1/ bekezdése értelmében a megismételt felülvizsgálati eljárás során, az illeték viselésről rendelkezni nem kellett.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért részére felülvizsgálati eljárási költség megállapítására nem került sor.

Budapest, 2007. szeptember 19.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró
Dr.Vezekényi Ursula sk.bíró

PG.

Kiadmány hitelélül:

Piller Gizella
(bíróági írnok)