

PEST MEGYEI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság

BUDAKÖRNYÉKI BÍRÓSÁG	
Érk.: 2010-06-24	
Példány: 7 + irat	mell: db
Ügyirat: 6	2008



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság a
által képviselt **Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő és**
Üzemeltető Nonprofit Kft. (2081 Piliscsaba,) felperesnek – a
Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd,)
által képviselt (2081 Piliscsaba,) alperes ellen
közös költség megfizetése iránt a Budakörnyéki Bíróság előtt folyamatba tett perében a
Budapesten, 2009. szeptember 15. napján hozott sorszámú ítélet ellen a
felperes részéről 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ÍTÉLETET:

A megyei bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja és
mellőzi az alperes forint összegű perköltség-
fizetési kötelezettségét.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperes részére
forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alábbi tényállást állapította meg:

Az alperes 2000. július 13-án annak tudatában vette meg a piliscsabai hrsz-ú, 1097 m² nagyságú beépítetlen ingatlant, hogy az a Piliscsaba közigazgatási területén lévő Magdolna-völgy Lakópark részét fogja képezni. A lakópark területén 350 közművesített telek jött létre. A lakópark kialakítását az ingatlanfejlesztő Pilis-Invest Szövetkezet végezte, a szövetkezet 2004. évben felszámolásra került. A terület kezelését és gondozását a Magdolna-völgyi Egyesület, majd 2005. június 15-től a Piliscsaba Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Környezetvédő Kht. vette át. A Kht. 2008. október 06-án a felperesi társasággá alakult át.

A lakópark portaépülete 2001-ben épült meg. A felperes által nyújtott főbb szolgáltatások (24 órás biztonsági őrzés, folyamatos portaszolgálat, karbantartási tevékenység, zöldterületek gondozása, fűnyírás, gyommentesítés, utak, árkok rendben tartása, hótolás biztosítása, síkosságmentesítés és ügyviteli feladatok ellátása) működési költségeinek túlnyomórészből fedezésére a tulajdonosok által havonta fizetendő közös költség szolgál. A közös költséget a felperesi jogelőd a 2005. június 30-án tartott taggyűlésen egységesen havi 6.500 forintban állapította meg. Jelenleg 252 ingatlan után fizetnek a tulajdonosok közös költséget.

A felperes módosított keresetében közös költség címén a 2005. július 01-től 2009. május 30-ig terjedő időre összesen 305.500 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest. 2007. június 15. napjától, középátlagos időponttól törvényes mértékű késedelmi kamatot is követelt, perköltségigényét 257.050 forintban jelölte meg. Álláspontja szerint a felek között megbízással vegyes vállalkozási szerződés jött létre, aminek alapján különböző szolgáltatásokat nyújtott. A kereset jogcímeiként elsődlegesen a Ptk. 205. és 216. §-aira, másodlagosan a Ptk. 361. § (1) bekezdésére hivatkozott. Kifejtette, hogy az általa nyújtott szolgáltatás oszthatatlan szolgáltatásnak tekintendő.

Az alperes érdemi védekezése a kereset elutasítására és a felperesnek 120.000 forint perköltségében való marasztalására irányult. Érvéle szerint az adásvétel idején a lakópark még csak felparcellázott, közművek nélküli terület volt, ahol utak nem épültek. Ekkor szó sem volt arról, hogy külön szolgáltató cég fog ellenérték fejében szolgáltatásokat teljesíteni, nem volt tudomása fizetési kötelezettség vállalásáról. A sorompóval ellátott portarendszer 2001. évet követően került megépítésre, így azt ezen időponttól kezdődően veszi igénybe, a lakóparknak más bejárata nincs. Az egyéb szolgáltatásokat a felperes nem, vagy nem megfelelően végzi el. Az alperes álláspontja szerint a felperes és közötte kötelmi viszony nem keletkezett, vagyoni előnyhöz nem jutott. Megjegyezte azt, hogy a felperes és jogelődei a szolgáltatásokat a saját kockázatukra és saját költségviselésük mellett vállalták végezni, amelyek ellenértékét az ingatlan vételárának a piaci áraknál magasabb összege képviselte.

Utalt arra is, hogy a szolgáltatásokat oszthatónak kell tekinteni, így azok ellenértékét a felperesnek külön-külön kell meghatároznia.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek helytadva kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 305.500 forintot, és ennek 2007. június 15. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 118.300 forint perköltséget.

Döntését azzal indokolta, hogy a felek között ráutaló magatartással atipikus szerződés jött létre, amelyben a megbízási és a vállalkozási szerződések elemei keverednek, de a vállalkozási elemek vannak túlsúlyban. Nem vitásan, amikor az alperes az ingatlant megvette, tisztában volt azzal, hogy az ingatlan a lakópark részét fogja képezni, így azzal is, hogy a lakóparkon belül nyújtott szolgáltatásokért fizetni kell, tekintettel arra, hogy a szolgáltatásoknak díja van. Az alperes fennálló közös költség-fizetési kötelezettségéről, illetőleg a felperesi szolgáltatások tényéről a hírlevelekből tudomást szerzett.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az a perben irreleváns, hogy a felperes milyen szerződéseket kötött az általa nyújtott szolgáltatások elvégzésére. Megítélése az volt, hogy a szolgáltatás tárgyától, céljától és az eset összes körülményeitől függ valamely szolgáltatás osztható jellege. Mivel az oszthatóság a szolgáltatások jellegéből és rendeltetéséből nem következik, az ezzel kapcsolatos alperesi állítást nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes megsértette a Ptk. 4. § (4) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettségét, mert elvárható lett volna tőle, hogy a szolgáltatásokkal és azok ellenértékével kapcsolatosan a felperestől tájékoztatást kérjen, illetőleg a postaládájába bedobott hírleveleket, a portán kifüggesztett tájékoztatást elolvassa. Az alperes mulasztása a felperes terhére nem róható. A szerződéses jogviszonyra tekintettel a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatók. Amennyiben azonban nem jött volna létre a felek között jogviszony, az alperes fizetési kötelezettsége akkor is fennállt volna, mivel a felperes szolgáltatásait igénybe vette.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felek között az alperes által tanúsított ráutaló magatartással szerződés jött létre. A lakópark egyes telektulajdonosai az általános polgári jogi szomszédjogi szabályokon túlmenően nem állnak jogviszonyban egymással. Így a peres felek, illetve a felperes és a lakópark tulajdonosai közötti jogviszony feltárása során a felek közötti jogviszonyt csak egyedileg lehet meghatározni. Az alperes fellebbezésében idézte a Ptk. 200. § (1) bekezdésének, 205. § (1) bekezdésének, 216. § (1), (2) bekezdésének rendelkezéseit.

Az alperes azzal érvelt, hogy a felek között nincs megállapodás, az alperes eddigi hallgatását nem lehet kötelmet keletkeztető ráutaló magatartásként értelmezni. Arra is hivatkozott, hogy tiltakozása nem vezetett volna a szolgáltatások alperest érintő megszüntetéséhez, mert a felperes perbeli állításának megfelelően a szolgáltatások nem oszthatók.

Írott szerződés hiányában a felperest terhelte volna a szerződés tartalmi elemeinek, így a díjról történő megállapodásnak a bizonyítása. Rámutatott az alperes, hogy a lakók objektíve el vannak zárva más közlekedési út igénybevételeitől. A felperes az alperes megrendelése és kérése nélkül nyújtott olyan szolgáltatást, amelyet az alperesnek a saját tulajdonában lévő ingatlan használatához mindenképpen és kényszerűen igénybe kell venni, ami sérti a szerződéses szabadság elvét. Kifogásolta, hogy az ítélet indoklása nem tért ki arra, milyen szolgáltatásokat kell köztudomásúnak venni, mely szolgáltatásokról kellett volna az alperesnek előzetesen tudomással bírnia, illetve mely szolgáltatások tartoznak a lakópark jogi szempontok szerint megalkotott fogalomkörébe.

A fellebbezés kitért arra is, hogy a lakópark lakói között semmilyen ingatlan, egyéb ingó műtárgy tekintetében nem áll fenn a társasházakhoz hasonló közös tulajdon. Másrészt a társasházak esetén a közös költség összegét a tulajdonosok jogi relevanciával bírő közössége, a közgyűlés jogszabály által és az alapító okirat rendelkezése szerint meghatározott eljárási rendben és garanciális szabályok betartásával állapítja meg. A felek esetében ezen körülmények hiányoznak, így a társasházak közös költség-fizetési kötelezettsége indokai és körülményei jelen perben érvként nem használhatók.

Az alperes fellebbezésében megismételte azt az érvelését is, hogy a felperes által állított szolgáltatások felenként és szolgáltatásonként oszthatóak. Nem látja akadályát annak, hogy a fűnyírás szolgáltatást a kerítésjavítástól vagy az útkarbantartástól miért ne lehetne elkülöníteni. A jogalap nélküli gazdagodás vonatkozásában arra hivatkozott, hogy nem jutott vagyoni előnyhöz. A felperesi jogelőd és a felperes a szolgáltatást saját kockázatára és költségviselése mellett vállalta, melynek ellenértékét az ingatlan vételárának a piaci áraknál magasabb összege képviselte.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. A felperes továbbra is a szolgáltatások oszthatatlanságára hivatkozott.

A megyei bíróság a felperesnek a 2010. március 01-én megtartott tárgyaláson tett nyilatkozata alapján az alábbiakkal egészíti ki az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást:

A felperes a zöldterületek gondozása alatt az úttal, és az útmenti zöld sávval együtt felperesi tulajdonban lévő zöldterület gondozását, továbbá a magántulajdonban lévő tavak gondozását érti, mivel a tavakat azok tulajdonosai nem akarják gondozni. A felperes által karbantartott útmenti árkok is felperes tulajdonában vannak, a lakópark szélén két kisebb jelentőségű, önkormányzati tulajdonságú út is található. A biztonsági rendszerhez a portaszolgálatra bekötött kamerák tartoznak, és a külső kerítésben futó érzékelő. Az érzékelőt és a kerítést nem a felperes építette ugyan ki, de azokat karbantartja. A portaépület és a sorompó felperesi tulajdont képez. A síkosságmentesítés a sóval történő felszórást jelenti. A felpereshez befolyó havi 6.500 forintból álló összeg fedezi a kiadásait, ideértve az azokra jutó a közös költséget is, akik fizetést nem teljesítenek.

A fellebbezés alapos.

A felperes az ingatlanfejlesztő Pilis-Invest Szövetkezetnek nem a jogutóda, a lakópark nem társasházi formában működik, alapító okirattal nem rendelkezik. Így a perben nem volt vitás, hogy a felek között kötelmi jogviszonyt csak szerződés vagy a jogalap nélküli gazdagodás keletkeztetett.

Tévesen helyezkedett az elsőfokú bíróság arra a jogi álláspontra, hogy önmagában az a tény, miszerint az alperes a lakóparkba vezető egyetlen bejáratot használja, és a felperes különféle tevékenységeket lát el, ráutaló magatartásként úgy értékelendő, hogy az alperes 2005. júliusától felperesi elszámolási kötelezettség nélkül havi fix összegű, 6.500 forint „közös költség” megfizetésére kötelezte magát.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges valamint a bármelyikük által lényegesnek tartott kérdésekben való megállapodása szükséges. Ez a szabály valamennyi, nemcsak a Ptk-ban nevesített, hanem a vegyes és atipikus szerződésekre is vonatkozik, függetlenül attól, hogy a felek a szerződést írásban, szóban kötötték-e meg vagy ráutaló magatartás hozta létre. A Ptk. 4. § (4) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettség megsértése nem eredményezi jogviszony létrejöttét.

Az alperes a felperessel nem kívánt szerződést kötni, szerződéskötést nem kezdeményezett, ilyen jogszabályi kötelezettsége nem is volt. Amennyiben a felperes szándékozott az alperessel szerződést kötni, jogügyleti jelleggel ajánlatot kellett volna az alperes felé tennie. Az ajánlat címzett jognyilatkozat. A postaládába bedobott vagy kifüggesztett tájékoztató nem minősül ilyen ajánlatnak, még akkor sem, ha pontosan tartalmazta volna a felperes kötelezettségeit. A felperes azonban saját szolgáltatásainak körét pontosan nem határozta meg, mert például a biztonsági őrzés többféle módon történhet: az egész lakóparkra kiterjedő biztonsági rendszer üzemeltetése esetén meg kellett volna jelölni, hogy az a portaszolgálaton kívül mit foglal magában, hogyan alakul a rendszer javítása, felújításának, karbantartásának költsége, milyen felelősséget vállal a felperes, a karbantartás vállalása esetén milyen műtárgyakkal kapcsolatban milyen minőségű és mennyiségű tevékenységre terjed ki a kötelezettsége. Annak nincs jogi akadálya, hogy a felperes saját szolgáltatását osztatlanak minősítse, elszámolási kötelezettség nélkül, fix összegre tegyen ajánlatot, ez azonban nem mentesíti a szolgáltatások körének pontos megjelölése alól. A Ptk. 200. §-ban megfogalmazott szerződési szabadság elvéből következően az alperes szerződéskötési akaratán múlik, hogy a felperes jogügyleti jelleggel tett ajánlatát elfogadja, és ez a szerződést létrehozza. Minderre azonban a felek között nem került sor.

Téves az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja is, hogy a felperes követelése a jogalap nélküli gazdagodás címén is helyt foghatna. Az e címen történő marasztalás ténybeli feltétele, hogy a gazdagodó vagyoni előnyt más személy rovására szerezzen. A felperes a másodfokú tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy kiadásait a fizető tulajdonosoktól befolyó havi 6.500 forintos költségterítés fedezi. Ebből következően az alperes, ha gazdagodott is, nem a felperes vagyonának rovására, hanem a fizető tulajdonosok terhére, akik viszont vele szemben igényt nem támasztottak.

/2009/9.

-6-

Megjegyzzi a megyei bíróság, hogy a felmerült költségeket a felperes felhívás ellenére nem jelölte meg, így meg sem állapítható, hogy egyáltalán mekkora költség jutott volna az alperesre, még kevésbé határozható meg az, hogy gazdagodott, például azzal, hogy a külön helyrajzi számok alatti, harmadik személyek tulajdonában lévő tavakat a felperes gondozza.

Mindezek folytán a megyei bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte a felperest a pernyertes alperes első- és másodfokú perkölségének megfizetésére. Az elsőfokú eljárásban felmerült költség nagyságát a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet (R.) 2. § (1) bekezdés a./ pontjára figyelemmel a megbízási szerződésben kikötött forint + ÁFA nagyságban határozta meg, a másodfokú eljárással összefüggő költségként 18.300 forint fellebbezési illetéket és a R. 3. § (5) bekezdése szerint 10.000 forint + ÁFA ügyvédi munkadíjat vett figyelembe.

Budapest, 2010. május hó 31. napján

dr. sk.
megyei bírósági tanácselnök,
a tanács elnöke

sk.
megyei bíró, előadó

sk.
megyei bíró, szavazó

Kiadmány hitelesítés

11/4

