

A Fővárosi Ítéletábra a dr. Kaiser István ügyvéd (.....) által képviselt (.....) felperesnek a Kovács Szabolcs Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Kovács Szabolcs ügyvéd) által képviselt (.....) alperes elleni kártérítés iránti perében a Fővárosi Törvényszék - 2014. március 26-án kelt 28.G.40.132/2012/48. számú kiegészítő ítéletével kiegészített - 2013. december 18-án kelt 28.G.40.132/2012/36. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 400.000 (négy százezer) forint + ÁFA összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 1.619.100 (egymillió-hatszáz tizenkilencezer-száz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes a 2010. február 8-án kelt bérleti szerződéssel a perben nem álló-tól határozatlan időre bérbe vette a szám alatti lévő - alperes tulajdonában álló - 1.000 m² alapterületű üzletterületét, továbbá 100 m² raktározási területet bútor és lakástextil árucikkek értékesítése céljából. A 11. pont szerint a bérlő köteles az általa használt bérleményt, illetve a saját berendezéseit, raktárkészletét biztosítani saját költségére. A 12. pontban rögzítették azt is, hogy a bérbeadó garantálja, hogy a bérlemény (épületgépészet, fűtés, elektromos- és vízhálózat, levegőcsere) használható állapotban lesz és azt folyamatosan használható állapotban tartja. Az energiaellátásban fellépő ingadozások és szünetek nem jogosítják fel a bérlőt a bérbeadóval szembeni kártérítési igényre, sem pedig a bérleti díj csökkentésére. A bérleti jogviszonyban a helyébe 2011. március 1-jén bérbeadóként az alperes lépett.

Felperes biztosítást a bérleményre nem kötött.

Az alsó szintjén lévő, szintén az alperes tulajdonát képező, de bérbeadás útján hasznosított kereskedelmi egységben 2011. október 16-án éjjel tűz ütött ki. A tűz következtében a felperes által a II. emeleten bérelt területen lévő bútorok a füsttől szennyeződtek, valamint a tűz oltása következtében tönkrementek.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 20-6/2012/TVO. számú összefoglaló jelentésének 16. oldalán a tűz keletkezésének okát a következők szerint rögzíti: A fentiek, valamint a helyszíni szemle során tapasztaltak alapján a tűz keletkezési helye a csemegepult és a kávé tárolására szolgáló polcok közötti területen kialakított hűtősziget - csemegepult irányába elhelyezett Coca-Cola-s hűtő és mellette álló fagyasztó alsó részének közvetlen környezetére tehető. A tűz keletkezésének időpontja a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság hírközpontjába 2011. október 16-án 23 óra 56 perckor érkezett jelzés időpontja. A tűzjelző 23 óra 37 perc 11 másodperckor adta az első jelzést. A 29200-801-9439/2011. számú vegyészszakértői vélemény alapján a vizsgálati tárgyakból - a jelenlévő égéstermékek mellett - gyújtogatásra utaló tűzveszélyes folyadékmaradványra jellemző, illékony szénhidrogén komponensek értékelhető mennyiségben nem mutathatók ki.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 20-7/2022/VO. számú tűzvizsgálati jelentése a tűz keletkezéséhez vezető folyamatot az alábbiak szerint írta le. „A tűz keletkezési helye a csemegepult és kávé tárolására szolgáló polcok közötti területen kialakított hűtősziget - csemegepult irányába elhelyezett Coca-Cola-s hűtő és mellett álló fagyasztó alsó részének közvetlen környezetére tehető. A tüzeset kialakulása elektromos energia gyújtóhatásának a következménye. A rendelkezésre álló információk alapján nem volt egyértelműen megállapítható, hogy nagy átmeneti ellenállás a vezetékek lokális, áram, hő túlterhelése, a vezetékek szigetelésének romlása, stb. hibája, vagy más esemény okozta-e a rendellenes hő termelődését.”

A felperes 2012. január 24-én előterjesztett, utóbb pontosított keresetében a Ptk. 423. §-a, 424. § (1) bekezdése, a 310. §-a, 339. §-a, 355. § (4) bekezdése, az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 8. § (1) és (3) bekezdése, a Ptk. 305-306. §-a, valamint a Ptk. 248. § (1) bekezdése alapján az alperest 20.239.300 forint, valamint ezen összeg után 2011. október 16-tól a kifizetésig járó Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat, továbbá perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, hogy 2011. október 16-án az alsó szintjén üzemeltetett kereskedelmi egységben tűz ütött ki, a második emeleten bérelt területen lévő bútorai a füsttől szennyeződtek, valamint a tűz oltása következtében tönkrementek. A raktárrész is elázott, összesen 20.239.300 forint kára keletkezett, az alperes annak megtérítésétől a biztosítási szerződés megkötésének elmulasztására hivatkozva elzárkózott.

Arra utalt, hogy az alperes kellékszavatossági felelőssége a bérlet egész tartama alatt fennáll, a felelőssége egyébiránt attól függetlenül megállapítható, hogy mi volt a keletkezett tűz oka, illetve a tüzesetet kinek a magatartása vagy mulasztása okozta. A szavatossági felelősség a felróhatóságtól független, így a Ptk. 310. § alapján, mivel az alperes nem tudta biztosítani a bérleti időtartam alatt a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a kártérítés szabályai szerint követelheti a hibás teljesítésből eredő kárai megtérítését. Állította, hogy a tűz az alperes érdekkörében keletkezett. A jogellenes magatartás az alperes szerződésszegése, hogy nem tudta biztosítani a bérlemény folyamatos és rendeltetésszerű használatát. Az okozati összefüggést maga a tűz léte határozza meg, a bekövetkezett kár pedig a bútorok értékcsökkenése, illetőleg tönkremenetele.

Hivatkozott a bérleti szerződés 12. pontjában foglaltakra is, azzal, hogy abban az alperes a közüzemi meghibásodások vonatkozásában a szavatosságnál szigorúbb jótállási felelősséget vállalt, mivel garantálta a bérlemény folyamatos használható állapotban tartását. Az alperest terheli a bizonyítás a tekintetben, hogy mindenben eleget tett ezen szerződéses kötelezettségének. Az alperesnek kell tehát bizonyítania a bérbe adott ingatlan közüzemeinek, köztük az elektromos hálózat kifogástalan állapotát. Szükségesnek tartotta, hogy tisztázott legyen az alperesi tulajdonban lévő épület műszaki állapota, a közüzemek megfelelősége. Hivatkozott arra is, hogy felelősségbiztosítása a tűzkárra nem volt, de egyébként is irreleváns, hogy rendelkezett-e biztosítással. E körben a BDT 2011.2556. számon közzétett jogesetre utalt. A kár összegének megállapítása iránt szakértői bizonyítást indítványozott.

A 2012. április 26-i beadványában, majd ezt követően többször is kérte az alperes kötelezését a tűzoltósági határozatok csatolására, majd többször az iratok tűzoltó hatóságtól beszerzését indítványozta, utalva arra, hogy a tűz oka a bizonyítási eljárásra tartozik.

A felperesi törvényes képviselő, azt is előadta, hogy nem volt módja a kárt megakadályozni, illetőleg csökkenteni. Azért bérelt az áruházban helyet, hogy az árut biztonságban tudja, és az eladás zavartalanul üzemelhessen. Úgy nyilatkozott, hogy a tűz nem a felperes bérleményében keletkezett, volt fűtés, épületgépészet, levegő, és a vízhálózatban nem volt probléma akkor, továbbá elektromos probléma sem volt. (20. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 8. oldal második bekezdés)

Az alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. A keresetet jogalapjában és összecszerűségében is vitatta. A felperesi bizonyítási indítványokat elutasítani kérte. Vitatta a szavatossági felelőssége fennálltát, azt, hogy hibásan teljesített volna, illetőleg, hogy hibás teljesítése lenne a tűz keletkezésével kapcsolatosan. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy volt-e felperesnek olyan vagyonbiztosítása, amely biztosítási fedezetet nyújtott a perbeli káreseményre. A saját biztosítóját, a perbe hívta.

Az elsőfokú bíróság, miután a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság a felperes részére a kért iratokat nem adta ki, 2013. április 9-én kelt 26. sorszámú végzésével felhívta az alperest a tüzesettel kapcsolatos iratai 15 napon belüli csatolására, és a 27. számú végzésével megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot a tüzesettel kapcsolatban rendelkezésére álló iratok megküldése iránt.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyebek mellett megküldte a 20-6/2012/TVO számú összefoglaló jelentést, a 20-7-2012/TVO. számú tűzvizsgálati jelentést, a tűzvizsgálati helyszíni szemle jegyzőkönyvét, a vegyészszakértői véleményt, valamint a által 2006. november 29-én készített villamos berendezések tűzvédelmi és szabványossági felülvizsgálata elnevezésű véleményt, mely az elektromos hálózatának és berendezéseinek szabványossági és tűzvédelmi felülvizsgálatának eredményét tartalmazta.

A felperes ezt követően arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság megállapítása szerint a tűz az alperes által üzemeltetett ingatlanba bevezetett elektromos energia gyújtóhatásából következett be, ez önmagában az alperes felelősségét megalapozó körülmény. A felelősség szempontjából irreleváns, hogy konkrétan mely ok okozta a tüzet. A beszerzett iratokból megállapításokat idézett, így például azt, hogy „A régi épület elektromos hálózata elmondások alapján rossz állapotban volt. A hűtőszekrények ezen a területen nagy mennyiségben voltak elhelyezve és rákötve a villamoshálózatra” (13. oldal harmadik bekezdés), „Az elektromos energia gyújtóhatás logikailag ok-okozati szempontból magyarázható: a korábban a tűz keletkezési helyén kialakult égési folyamat következtében az elektromos rendszerben műszaki hiba történt. A tűz általi károsodások nem tűz terjedésből, hanem helyi gyulladásból alakultak ki.” (15. oldal II. pont) Hangsúlyozta, hogy a 2006. november 29-i szakvélemény már a 2006. november 7-i átfogó tűzvédelmi ellenőrzés után készült, a tüzeset előtt „hat évvel”. A tüzeset idejében az elektromos hálózat és szerelvények állapota nyilvánvalóan nem az az állapot volt, amelyet a szakvélemény megfelelőnek nyilvánított. De a szakvélemény egyébként is teljesen alkalmatlan annak még csak feltételezett valószínűsítésére is, hogy 2006. évben az elektromos hálózat megfelelő volt. Utalt arra is, hogy az összefoglaló jelentés szerint a áruház üvegportáljaira teljes felületen felhelyezett, az utcáról átláthatatlan tükörfólia megakadályozta a biztonsági szolgálatot a tűz szemrevételezés útján történő észlelésében.

2013. július 3-án az addigi előadásait fenntartva úgy nyilatkozott, hogy a jogalap tekintetében további bizonyítási indítványt nem terjeszt elő, az összecszerűség tekintetében fenntartotta a szakértő kirendelése iránti indítványát.

Az alperes az elsőfokú bíróság nyilatkozattételre felhívására, miszerint a tűzkár időpontjában a perrel érintett ingatlan elektromos vezetékei karbantartott, ellenőrzött állapotban voltak-e, a Fővárosi Katasztrófa Igazgatóságtól beszerzett iratok között is fellelhető szakvéleményére hivatkozott azzal, hogy annak összefoglaló minősítése szerint az ingatlan a vonatkozó BM rendelet és az MSZ 10900:1970 számú szabvány előírásainak megfelel. Hangsúlyozta, hogy a tűzvizsgálati jelentésből kitűnően a tűz keletkezésének oka egyértelműen nem állapítható meg. Állította, hogy az ingatlannak nem üzemeltetője, a üzlethelyiséget a bérelő üzemelteti. Vitatta, hogy a bérleti szerződés 12. pontjának jelentősége lenne a kártérítési felelőssége megítélése körében, mivel ez kizárólag a bérlemény műszaki követelményeire vonatkozott, a tűz pedig nem a bérleményben keletkezett. Ebben a pontban a bérlemény műszaki használhatóságára gondoltak, és nem arra, hogy objektívizálnák a kártérítési felelősséget, és a bizonyítási terhet meg kívánnák fordítani. Állította, hogy a felperes a kárenyhítési kötelezettségének sem tett eleget. Vitatta, hogy az épület műszakilag rossz állapotban lett volna, de ha rossz állapotban lett volna, sem ez a körülmény volt a tűz kiváltó oka. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés alapján és szerződésen kívül sem terheli károkozási felelősség. A tűzkár bekövetkezéséért felelősséggel nem tartozik.

Az elsőfokú bíróság 2012. október 25-én kelt 12. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglaltan a Pp. 3.§ (3) bekezdése alapján tájékoztatta a felperest, hogy mind a jogalap, mind az összecszerűség vonatkozásában a bizonyítási kötelezettség őt terheli.

A a perbe nem kívánt beavatkozni.

Az elsőfokú bíróság a 2014. március 26-án 48. sorszámú kiegészítő ítéletével kiegészített 2013. december 18-án kelt 28.G.40.132/2012/36. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az alperesnek áfát is magában foglaló 1.025.100 forint perköltség, az államnak 1.214.000 forint kereseti illeték megfizetésére. Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a felperes kereseti kérelme jogalapjaként az alperes „bérbeadói szavatosi” felelősségét jelölte meg, továbbá a szerződés 1. pontját. A Ptk. 423. §, a 424. §-a és 248. §-a körében kifejtette, hogy a bérleti szerződés 12. pontja, annak helyes és egyértelmű grammatikai értelmezése szerint a bérlemény műszaki használhatóságát, az azért vállalt bérbeadói felelősségvállalást tartalmazta, azt, hogy a bérlemény épületgépészetileg legyen rendben, működjön a világítás, fűtés, vízellátottság biztosított legyen. Azt, hogy mindezekkel nem volt probléma, a felperes is elismerte (20. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 8. oldal 2. bekezdés). Így a felperes maga tett olyan tényelőadást, amely szerint az alperes a jótállási kötelezettségének, szerződésben foglalt kötelezettsége teljesítésének, illetőleg szavatosi kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben tehát a kereset nyilvánvalóan alaptalan, el kellett utasítani.

A hibás teljesítés és jogkövetkezményei, kellékszavatosság, kártérítés (Ptk. 305. §, 310. § és 355.§) körében ugyancsak a 20. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 8. oldal 2. bekezdésében rögzített felperesi nyilatkozatra utalt, amely alapján arra a következtetésre jutott, hogy a teljesítés időpontjában az alperesi szolgáltatás megfelelt a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak is, ebből következően hibás teljesítés az alperesi birtokba adó tulajdonos részéről nem merült fel. Ezért a hibás teljesítés két jogkövetkezménye, a kellékszavatosság (Ptk. 305. § (3) bekezdés) és a kártérítés (Ptk. 310. §) sem merült fel ebből a szempontból. Rámutatott, hogy a felperes a Ptk. 310. §-a vonatkozásában annyi tényelőadást tett, hogy az alperes épületgépészeti karbantartási kötelezettségének nem tett eleget. Az alperes azonban igazolta az ennek való

elégítetelt, amely a 29. sorszámú mellékletnél csatolt alperesi iratokban lelhető fel, illetőleg a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság iratanyagában. Így ezen jogalapból eredő alaptalan igény is elutasítandó volt.

A Ptk. 339. §-a vonatkozásában arra mutatott rá, hogy a felperes a 30. sorszámú beadványában maga is több helyen hivatkozott arra, hogy „a rendelkezésre álló információk alapján „nem volt egyértelműen megállapítható”, hogy nagy átmeneti ellenállás, a vezeték lokális áram-, hő túlterhelése, vezetékek szigetelésének romlása stb. hibája, vagy más esemény okozta-e a rendellenes hő termelődését. Tehát a felperes sem jelölt meg egyértelmű alperesi magatartást a tűz okozása vonatkozásában. Ebből következően a Ptk. 339. §-ára alapított szerződésen kívüli károkozás iránti igény jogalapja sem állapítható meg. Kitért arra is, hogy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság iratanyagából az derül ki, hogy a tűz keletkezési helyén kialakult égési folyamat következtében az elektromos rendszerben történt a műszaki hiba, azonban a rendelkezésre álló információk alapján nem volt egyértelműen megállapítható, hogy nagy átmeneti ellenállás, a vezetékek lokális áram-, hő túlterhelése, vezetékek szigetelésének romlása, vagy más esemény okozta-e a rendellenes hő termelődését. A felperes bejelentette, hogy a-t, illetőleg az alperest szabálytalan tárolás megszüntetésére szólította fel a tűzvédelmi hatóság, azonban a jegyzőkönyvek alapján megállapítható, hogy ennek a tüzesetig már eleget tettek. Az a tény, hogy mennyi hűtőszekrény volt rákötve a áruháza használatában a hálózatra, az nem az alperesi, mint tulajdonosi érdekkörbe tartozik, hanem a bérlő (.....) érdekkörébe. A raktárhelyiségében a kismegszakítók lekapcsolása szintén nem az alperes terhére írható, továbbá az a tény sem, hogy a áruháza üvegportáljaira teljes felületen felhelyezett utcáról átláthatatlan tükörfólia a tűzészlelés lehetőségét akadályozta. Azt pedig az alperes igazolta, hogy elektromos rendszer karbantartási kötelezettségének eleget tett.

Osztotta az alperes álláspontját, hogy az a körülmény, hogy az elektromos energia gyújtóhatása okozhatta a tüzet, a felelősségét nem alapozza meg, tekintettel arra, hogy a felperes konkrét tényelőadást arra vonatkozóan, hogy az alperes mi módon működött közre ebben, milyen jogellenes, vagy felróható magatartást tanúsított, nem tett, illetőleg az ingatlannak az a része is, amelyben a tűz keletkezett, illetőleg ahonnan a füstszennyezés, illetőleg a tűzoltás nyomai károkat okoztak a felperes ingóságaiban, az bérleti szerződés alapján hasznosításra került.

Megállapíthatónak találta, hogy a felperes nem tett olyan konkrét tényelőadást, ami bizonyításra szorult volna, és az alperes kártérítési felelősségét megalapozhatta volna.

Miután a jogalap nem volt megállapítható, ezért az összecszerülésre vonatkozó szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványt mellőzte.

Összegzésként arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes a szerződés 12. pontjában a kereset alapjául szolgáló kötelezettséget nem vállalt. A tulajdonos alperesnek, mint bérbeadónak olyan objektív felelőssége, amely a tűz keletkezésének okától független, nem áll fenn. Az a pusztán tény, hogy az alperes, mint tulajdonos a bérbeadó, még peres felek szerződése és a jogszabályok alapján sem kötelezi arra, hogy a bekövetkezett másodlagos tűzkárért - hacsak nem terheli felelősség annak keletkezésében - (jogellenes, felróható magatartásával okozati összefüggésben) helytálljon.

A kiegészített ítélettel szemben a felperes fellebbezett. A kiegészített ítélet megváltoztatását, közbenső ítélettel az alperes kártérítési felelősségének jogalapja megállapítását, az összecszerülés tekintetében az ítélet hatályon kívül helyezését és ebben a körben az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Kérte, hogy a megismételt eljárást az elsőfokú bíróság másik tanácsa folytassa le. Előadta, hogy az alperes által csatolt tűzvizsgálati jelentésből, valamint a peres iratok között elfekvő, 2012. március 7-én kelt tűzoltó alezredek által aláírt, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak írt átiratából egyértelműen megállapítható, hogy „A tüzeset kialakulása elektromos energia gyújtóhatásának következménye volt. A rendelkezésre álló információk alapján nem volt egyértelműen megállapítható, hogy nagy átmeneti ellenállás, a

vezetékek lokális áram-, hő túlterhelése, a vezetékek szigetelésének romlása stb. hibája vagy más esemény okozta-e a rendellenes hő termelődését". Önmagában ezen szövegből megállapítható, hogy a tűz az alperes által üzemeltetett ingatlanba bevezetett elektromos energia gyújtóhatásából következett be. Az a kérdés, hogy ezen belül konkrétan mely ok okozta a tüzet, a felelősség szempontjából irreleváns, különös tekintettel a bérleti szerződés 12. pontjában írt „garantálásra”, amelyben az alperes „garantálta”, hogy a bérlemény épületgépészeti, fűtési, elektromos és vízhálózata használható állapotban lesz.

A tűzvizsgálati iratokból megállapítható, hogy a legnagyobb mértékű károsodások a áruházban az I. gondola csemegepult felé eső részén azonosíthatók. A jegyzőkönyv 13. oldal harmadik bekezdése kifejti, „Egyetlen gyújtóforrás, amely relevánsan összefüggésbe hozható a tűz keletkezésével, az elektromos energia. A régi épület elektromos hálózata elmondások alapján rossz állapotban volt. A hűtőszekrények ezen a területen nagy mennyiségben voltak elhelyezve és rákötve a villamoshálózatra”. A 13. oldal utolsó bekezdése: „A tűz feltételezett keletkezési helyének környezetében nagy mennyiségben álltak rendelkezésre éghető anyagok. Az éghető anyagok meggyújtását követően kifejlődött a lánggal égés. A ... forró égéstermék réteg az áruház teljes területén elterjedt a mennyezet alatt”. A 15. oldal: „A tűz keletkezési helye: I. A csemege pult és kávé tárolására használt polc között elhelyezkedő hűtősziget közvetlen környezete ... Ezen a területen állandóan villamos feszültség alatt álló berendezések: hűtőszekrények, fagyasztók üzemeltek”. A 15. II. pont: „Az elektromos energia gyújtóhatás logikailag ok-okozati szempontból magyarázható: a korábban a tűz keletkezési helyén kialakult égési folyamat következtében az elektromos rendszerben műszaki hiba történt. Ennek következtében a Fornetti hűtő villamos rendszerében is műszaki hiba keletkezett, amely során az elektromos energia gyújtó hatása lokális tűz keletkezését idézte elő. A tűz általi károsodások nem tűzterjedésből, hanem helyi gyulladásból alakultak ki. Az események között logikai kapcsolat áll fenn.” Az összefoglaló jelentés 15. oldalon kezdődő III-IV. pontjai pontosan leírják az égési folyamat lefolyását és annak fizikai következményeit, míg a 18. oldaltól kezdődően az összefoglaló jelentés leírja az elektromos energia gyújtó hatásának vizsgálatát.

Változatlanul állította, hogy az alperest a bérlői használat akadályozását vagy megghiúsítását jelentő közüzemi meghibásodások tekintetében a szerződéses kikötés alapján a szavatosságnál szigorúbb, „garantált”, azaz jótállási felelősség terheli, ahol is a kimentés terhe az alperesre hárul, így az ezzel kapcsolatos bizonyítási teher is. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher kérdését tévesen ítélte meg. Az alperes felelőssége a Ptk. 423. §-a, 424. § (1) bekezdés, a Ptk. 310. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján áll fenn, azzal, hogy az Ltv. 8. § (1) bekezdése is kimondja, hogy a bérbeadó szavatol a rendeltetésszerű használatért, a 8. § (3) bekezdése pedig a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait rendeli alkalmazni. Jelen esetben azonban az alperes ennél a szigorúbb jótállást vállalta a közüzemek tekintetében, így a bérbe adott ingatlan közüzemeinek, köztük az elektromos hálózat kifogástalan állapotát nem neki, hanem az alperesnek kellett volna bizonyítania, a vonatkozásban, hogy a tűz nem emiatt keletkezett.

Iratellenesnek tartotta, hogy az alperes a per során igazolta, hogy elektromos vezetékei a perrel érintett tűzkár időpontjában karbantartott, ellenőrzött állapotban voltak. Pusztán az volt megállapítható, hogy az alperes elvégeztette a kötelező, öt évenkénti kötelező tűzvédelmi és szabványossági felülvizsgálatot. Ez a jelentés a tüzeset előtt (2006. november 29-én) készült el. Nyilvánvaló, hogy a tüzeset idejében az elektromos vezetékeknek már nem az volt a műszaki állapota mint öt évvel korábban. Az alperes szerződésszegő magatartása körében is hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság teljesen tévesen értelmezte a bérleti szerződés 12. pontját. A „garantálás” ugyanis a Ptk. 248. § (1) bekezdése szerinti szigorú felelősséget jelenti, a kötelezett a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Arra is hivatkozott, hogy soha nem tett olyan tényelődést, miszerint az alperes jótállási kötelezettségének bármikor is eleget tett volna. Az a körülmény, hogy a tüzesetig működtek az épületgépészeti szerelvények,

nyilvánvalóan nem jelenti az alperes szabályszerű teljesítését. Az alperesnek ugyanis a bérlet teljes időszaka alatt, végig, folyamatosan biztosítani kellett volna a rendeltetésszerű használatot. Az elsőfokú bíróság egyébiránt számos esetben tőle kért számon olyan körülményeket, amelyeket a jóhiszemű pervitel esetén az alperesnek kellett volna szolgáltatnia.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, felperes másodfokú eljárásban felmerült költségei megtérítésére kötelezését kérte. Előadta, hogy a bérleti szerződés 12. pontja alapján kártérítési felelőssége nem áll fenn, mivel az ingatlan, amelyben a tűz keletkezett nem áll az üzemeltetésében, azt bérbeadás útján hasznosítja, továbbá mert a követelés elbírálása során a 12. pont tartalma irreleváns. A tűz nem a felperesi bérleményben keletkezett, a felróhatóságon alapuló kártérítési felelősségét nem objektivizálták, így a kártérítésre vonatkozó bizonyítási teher sem fordult meg. A 12. pont tehát bérbeadói kellékszavatossági felelősséget, nem pedig kártérítési felelősséget jelent, tartalmát tekintve lényegében azonos a Ptk. 424. § (1) bekezdése rendelkezésével. E szerint a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet. Ebből az is következik, hogy a jogszabály és a szerződés is kizárólag kellékszavatossági és nem kártérítési felelősségről rendelkezik, azaz kártérítésre nem vonatkoztatható a szerződéses jótállás. Hangsúlyozta, hogy a felperes kártérítési és kellékszavatossági felelősségét sem bizonyította. A felperesi törvényes képviselő maga nyilatkozta azt, hogy kellékszavatossági felelősségét nem sértette meg.

Utalt arra is, hogy a felperes az esetleges szerződésen kívüli károkozás tekintetében pontos tényállást nem jelölt meg, a jogalap tekintetében további bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A felperes által hivatkozott okiratok sem alapozzák meg kártérítési felelősségét, így a felperesi utalásoknak, idézéseknek relevanciája nincs. Kiemelte, hogy a felperes maga sem jelölte meg a tűz okát.

Álláspontja szerint a felperes a perben nem szavatossági jogát érvényesíti, ennél fogva megalapozatlanul hivatkozik arra, hogy a kimentés terhe rá hárul. A perbeli tüzeset és annak következménye a Ptk. 312. § (1) bekezdése szerint a bérleti szerződés lehetetlenülése körébe tartozik, amelyért egyik szerződő fél sem felelős.

Kitért arra is, hogy az Ltv. 8. § (1) és (3) bekezdése sem a bérbeadónak a felróhatóságon alapuló kártérítési felelősségét, hanem a hibás teljesítés miatti szavatossági felelősségét szabályozza. Vítatta, hogy ne igazolta volna az elektromos vezetékei perrel érintett tűzkár időpontjában karbantartott, ellenőrzött állapotú voltát azzal, hogy ennek a per eldöntése szempontjából nincs is jelentősége, mert még a karbantartási kötelezettségének esetleges elmulasztása esetén is a felperesnek bizonyítania kellett volna, hogy ez okozati összefüggésben állt az általa elszenvedett károkkal, erre azonban még kísérletet sem tett, továbbá a jogalap tekintetében bizonyítási indítványa már nem volt. Önmagában az a tény, miszerint a jogszabályok szerinti szavatossági felelősségénél szigorúbb szabályok szerint vállalt helytállást kellékszavatossága körében, nem jelenti azt, hogy a szerződésben vállalt jótállására tekintettel a felek objektivizálták volna a felróhatóságon alapuló kártérítési felelősségét, és a kárfelelősség tekintetében a bizonyítási teher megfordulna.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmét a másodfokú tárgyaláson kiegészítette a fellebbezés elkészítésére vonatkozó részletes indokaival, a Fővárosi Ítéletábrla ezért mindenekelőtt az alperes ezen érveire tér ki.

Az elsőfokú bíróság - a 36. sorszámú ítélet alperes által is hivatkozott „nem kereste” jelzéssel 2014. február 10-én történt visszakézésítésére figyelemmel - 2014. március 3-án kelt 41. sorszámú végzésével a Pp. 99. § (2) bekezdése alapján megállapította a 36. sorszámú ítélet kézbesítési

vélemének 2014. február 10-i beálltát. Az ítéletet tehát 2014. február 10-én kézbesítettnek kell tekinteni.

A felperes ugyanakkor az elsőfokú bíróságra 2014. február 12-én érkezett beadványában a keresetet elutasító ítélet ellen fellebbezést jelentett be, kétségtelenül anélkül, hogy határozott fellebbezési kérelmet terjesztett volna elő, 2014. március 13-án pedig, arra figyelemmel, hogy az elsőfokú bíróság a 2014. február 12-i beadványban foglaltakat tartalma szerint fellebbezésnek tekintette, a kézbesítési vélelem megdöntése iránti kérelmét már nem tartotta fenn.

A Pp. 234. § (3) bekezdése értelmében, ha a határozat ellen fellebbezésnek van helye, annak bármilyen címen előterjesztett megtámadását főszabályként fellebbezésnek kell tekinteni, míg a Pp. 235. § (2) bekezdése értelmében hiányos fellebbezés esetén, ideértve a határozott kérelem és az indoklás hiányát is, hiánypótlást kell lefolytatni.

Az elsőfokú bíróság a 36. sorszámú ítélet 2014. február 12-i megtámadását helytállóan tekintette fellebbezésnek, és mivel a fellebbezés az ítélet 2014. február 10-i kézbesítési időpontjához képest a fellebbezésre nyitva állt 15 napos határidőn belül érkezett, helytállóan terjesztette fel elbírálásra a másodfokú bíróságra.

Mindezen indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla sem találta a fellebbezést elkésztettnek, ezért annak érdemi vizsgálatára tárgyalást tűzött ki.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A 2014. március 14-ig hatályban volt, de jelen ügyben még alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) tartalmazott rendelkezéseket a kellékszavatosságra, a hibás teljesítésre és a kártérítési felelősségre nézve is.

A Ptk. 424. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

A Ptk. 434. § (2) bekezdése értelmében a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza. A (3) bekezdés szerint a lakásbérlet szabályai főszabályként megfelelően alkalmazandók a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

A Ptk. 305-311/A. §-ai tartalmaznak rendelkezéseket a hibás teljesítésre, annak jogkövetkezményeire nézve.

A 310. § úgy rendelkezik, hogy a jogosult szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

A 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt is meg kell téríteni.

(A Ptk. 318. § (1) bekezdése a szerződésszegésért való felelősségre, a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség Ptk. 339. §-ának fenti szabályait rendeli alkalmazni főszabályként azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének nincs helye.)

A Ptk. ez utóbbi idézett rendelkezéseiből következően a szerződésszegéssel okozott kárért való

felelősség szabályai lényegében azonosak a szerződésen kívül okozott kárért való felelősség szabályaival, tehát a polgári jogi kártérítési felelősségnek mindkét esetben négy alapvető feltétele van, a jogellenesség, a felróhatóság, a kár, valamint az okozati összefüggés a kár és a felróható magatartás (tevékenység, mulasztás) között. Ezen feltételek közül a jogellenesség, a kár, valamint az okozati összefüggés a kártérítési felelősség szükségképpen elemei, bármelyik hiánya kizárja a kártérítési felelősség megállapíthatóságát. Mindezek együttes fennállása sem eredményez azonban feltétlen kártérítési felelősséget, mivel a károkozó kimentheti magát a kártérítési felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a kártérítési felelősség elemei bizonyításának terhe a károsultra hárul, míg a károkozó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a károkozás nem volt jogellenes, vagy kimenti magát a felelősség alól azzal, hogy bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 248. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

A jótállási felelősség szempontjából tehát annak van jelentősége, hogy a hiba oka a teljesítés után, vagy előtt keletkezett-e. Lényeges eleme a jótállási felelősségnek, hogy a jótállásra kötelezett a jótállás időtartama alatt a hibás teljesítésért való felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka teljesítés után keletkezett. Ebből következően a kimentés körében a bizonyítás a kötelezettet terheli.

A Ptk. 434. § (2) bekezdésében említett külön törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.).

A 36. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére főszabályként a lakásbérlet szabályai megfelelően alkalmazandók.

A lakásbérletet az Ltv. 1-35.§-a szabályozza.

A 7. § (2) bekezdése szerint a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképesek.

(Az Ltv. értelmező rendelkezései között elhelyezett 17.c) pontja értelmében az épület központi berendezésének minősül az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is.)

A 8. § (1)-(2) bekezdése szerint a bérbeadó szavatol a lakás átadáskori rendeltetésszerű használatra alkalmas voltaért, valamint a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg szerződésben vállalt kötelezettségéért.

A (3) bekezdés úgy rendelkezik, hogy az (1) és (2) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az Ltv.-ben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

A nem lakás céljára szolgáló helyiséget, mint bérleményt tehát a felek eltérő rendelkezése hiányában a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell átadnia, mely feltétel akkor teljesül, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. A bérbeadót azonban nem csupán az átadáskor, hanem a bérleti jogviszony fennállásának teljes időtartama alatt terheli ezen szavatossági felelősség, ami azt jelenti, hogy a bérleménynek a teljes bérleti időszak alatt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie,

továbbá meg kell felelnie a bérleti szerződés előírásainak is.

Az adott ügyben a felperes egyrészt hibás teljesítésből eredő szerződésszegésre, az alperes kellékszavatossági felelősségére, illetőleg jótállási kötelezettségvállalására, másrészt szerződésen kívüli károkozásra alapította kártérítési igényét.

A szerződésszegésre alapított igény tekintetében annak van jogi jelentősége, hogy a felek a felperesi bútorértékesítés és tárolás céljából kötött bérleti szerződésükben a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságának biztosítása körében az Ltv., illetőleg a Ptk. fent idézett szabályaitól eltérően nem rendelkeztek, így a bérbeadó alperest a bérlemény felperesnek átadásakor, és azt követően a bérleti jogviszony teljes időtartalma alatt terhelte annak kötelezettsége, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. A 12. pontban pedig kifejezetten garantálta, hogy a bérleményben az épületgépészet, fűtés, elektromos- és vízhálózat, a levegőcsere használható állapotban lesz és azt folyamatosan használható állapotban tartja. A felperes ezen szerződéses kikötést jótállási kötelezettségvállalásnak minősítette, melyet az alperes sem vitatott a fellebbezésében akkor, amikor maga is úgy nyilatkozott, hogy a kellékszavatosságnál szigorúbb kötelezettséget vállalt.

A Fővárosi Ítéltábla nem osztotta azonban a felperes másodfokú eljárásban is előadott azon érvelését, miszerint a bérleményt magában foglaló épület valamennyi elektromos vezetéke, rendszere egyben az általa bérelt helyiségnek is a része. A felek eltérő megállapodása hiányában ugyanis az alperes kellékszavatossági felelőssége az épület központi berendezésének minősülő elektromos vezeték perbeli, a bérleti szerződés 1. pontjában meghatározott bérleményben lévő része(i) üzemképességéért, hibátlan működéséért állt fenn a felperessel szemben. Az alperest kellékszavatossági felelősség az elektromos vezeték üzlethelyiségben történt esetleges meghibásodásért nem a felperessel, hanem azt a helyiséget bérlő bérlővel szemben terheli.

Az alperes továbbá, amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott, a bérleti szerződés fent idézett 12. pontjában is a bérlemény elektromos hálózatának folyamatosan használható állapotban tartásért vállalt, a felek szerint, a kellékszavatosságnál szigorúbb felelősséget.

A perbeli adatok alapján kétségtelen tényként volt megállapítható, hogy az elektromos energia gyújtóhatásaként a tűz a földszinti üzlethelyiségben keletkezett, nem pedig a felperesi bérleményben, abban az elektromos vezetékek nem hibásodtak meg, ügyvezető nyilatkozata szerint sem volt a bérleményben elektromos probléma. Nem merült fel tehát adat arra, hogy a rendeltetésszerű használatot a felperes bérleményében az elektromos vezetékek hibája akadályozta volna, az alperes az őt terhelő kellékszavatossági, illetőleg jótállási kötelezettségét megszegte volna, a szerződést hibásan teljesítette volna.

Figyelemmel arra, hogy az alperes hibás teljesítése nem volt megállapítható, ezért megalapozatlannak kell tekinteni a felperes erre alapított kártérítési igényét is, amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan rögzítette.

A Fővárosi Ítéltábla abban egyetértett a felperessel, hogy a jótállási kötelezettségvállalás esetén a bizonyítási teher megfordul. Tekintve azonban, hogy az elektromos vezetékek (elektromos hálózat) hibája nem a bérleményben következett be, ezért az alperest a Ptk. 248. § (1) bekezdése alapján a mentesülésének bizonyítási kötelezettsége sem terhelte, hibás teljesítés hiányában ugyanis nem volt mit kimentenie.

A Fővárosi Ítéltábla a tekintetben is osztotta a felperes érveit, hogy az épület üzemeltetőjének a tulajdonos alperes minősül, és ebből következően az alperest terhelte az épület teljes elektromos hálózatának karbantartási kötelezettsége, így az kiterjedt a üzlethelyiségben lévő elektromos vezetékekre is. Elviekben tehát nem kizárt, hogy amennyiben a felperes bútorai károsodásához vezető tűz keletkezésének oka megállapíthatóan az alperes ezen karbantartási kötelezettsége

elmulasztásának eredménye, az alperest a felperessel szemben a Ptk. 339. §-a alapján kártérítési felelősség terhelje.

Az ehhez szükséges tények előadása azonban a Pp. 141. § (2) bekezdése alapján a felperest terhelte, és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek is kellett bizonyítani a per eldöntéséhez szükséges, a kártérítési felelősség megállapításának alapjául szolgáló tényeket, így az állított kára bekövetkeztét, az alperes jogellenes, felróható azon magatartását, mellyel okozati összefüggésben keletkezett a kára.

Mindezt az elsőfokú bíróság is helytállóan tette a felperes bizonyítási terhévé.

Az elsőfokú bíróság a perbeli adatok alapján helytállóan állapította meg, hogy a felperes a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól beszerzett iratokkal nem bizonyította, hogy a tűz keletkezése az épület elektromos rendszerének alperes jogellenes, felróható magatartására, mulasztására visszavezethető műszaki hibájából következett be. Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte a felperes által hivatkozott, ténylegesen a érdekkörébe tartozó körülményeket is. A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság e körben kifejtett álláspontját.

Figyelemmel arra, hogy a jogalap tekintetében a felperesnek további bizonyítási indítványa felhívás ellenére sem volt, így az alperes kártérítési felelőssége jogellenes, felróható magatartásának hiányában nem volt megállapítható, ezért az elsőfokú bíróság az ezen a jogcímen előterjesztett keresetet is helytállóan utasította el.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 1.619.100 forint fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2015. április 22.

. Gál Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Oláhne Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző