

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.534/2015/6.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Farkas Attila előadó bíró

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

Dr. Kaiser István ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

dr. Kovács Szabolcs ügyvéd

A per tárgya:

kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.428/2014/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 28.G.40.132/2012/36.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperes részére 400.000 (Négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára, felhívásra 2.023.900 (Kettőmillió-huszonháromezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a 2010. február 8-án kelt bérleti szerződés alapján határozatlan időre bérbe vette a perben nem szereplő ... Kft-től az ... szám alatti ... II. emeletén lévő 1000 m² alapterületű üzlethelyiséget, továbbá 100 m² raktározási területet bútor és lakástextil árucikkek értékesítése céljából. A bérbeadó a szerződésben „garantálta, hogy a bérlemény (épületgépészet, fűtés, elektromos és vízhálózat, levegőcsere) használható állapotban lesz és azt folyamatosan használható állapotban tartja”.
- [2] A bérleti jogviszonyban a ... Kft. helyébe 2011. március 1-jén bérbeadóként az alperes lépett.
- [3] 2011. október 16-án az éjszakai órákban az ... alsó szintjén lévő, az alperes tulajdonát képező, de bérbeadás útján hasznosított ... kereskedelmi egységben tűz ütött ki. A tűz következtében a felperes által bérelt területen lévő bútorok a füsttől szennyeződtek, illetve a tűz oltása következtében tönkrementek.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes keresetében 20.239.300 forint kártérítés és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az alperes hibásan teljesítette a bérleti szerződést, a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát ugyanis a tüzeset bekövetkezésekor és az azt követő időszakban nem tudta biztosítani a részére. Az ezzel összefüggésben bekövetkezett, a tönkrement, illetőleg értékcsökkent bútorok értékéből álló kárát ezért az alperesnek meg kell térítenie.
- [5] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [7] A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes által bérelt üzlethelyiség és raktárterület a tüzeset bekövetkezésekor megfelelő műszaki állapotban volt, a tűz nem a bérleményben, hanem az épület földszintjén elhelyezkedő ... áruházban keletkezett. Az alperes hibás teljesítése ezért nem állapítható meg. Azt pedig a felperes a per során nem igazolta, hogy az alperes megszegte az őt a ... üzlethelyiség tulajdonosaként terhelő karbantartási kötelezettségét, vagy egyéb olyan jogellenes magatartást tanúsított, amely a tűz kialakulásában és az ő károsodásában szerepet játszott volna. Az alperes ezért kártérítés fizetésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339. §-a alapján sem kötelezhető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és

elsődlegesen - tartalmilag - az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetének helyt adó döntés meghozatala, másodlagosan pedig az eljárt bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

- [9] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 248. § (1) bekezdését, 305-311/A. §-ait, 339. § (1) bekezdését, 355. § (1) és (2) bekezdését, 424. § (1) bekezdését, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 7. § (2) bekezdését, 8. § (1) és (2) bekezdését, valamint 10. § (1) bekezdés b) és c) pontjait.
- [10] Érvelése szerint az alperes a bérleti szerződésben jótállást vállalt arra, hogy a bérlemény épületgépészeti, fűtési, elektromos és vízhálózata a jogviszony fennállása alatt mindvégig használható állapotban lesz. A tűz pedig az épület földszintjén az elektromos hálózat hibája miatt következett be. A bérlemény elektromos rendszere az álláspontja szerint az épület elektromos hálózatának elválaszthatatlan részét képezi, az alperes hibás teljesítése ezért a tűz bekövetkezésével kapcsolatban megállapítható. Megjegyezte, hogy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság is rögzítette a tűz kialakulásának okát vizsgáló jegyzőkönyvben, hogy az épület elektromos vezetékrendszere rossz állapotban volt. A karbantartási kötelezettségét elhanyagoló épülettulajdonos alperes pedig a kártérítési felelősség alól nem mentesülhet.
- [11] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [13] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [14] Hibás teljesítés a Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében akkor következik be, ha a visszerthes szerződés alapján szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Bérleti szerződés esetén a bérbeadó a Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.
- [15] A perbeli bérleményt a tüzesetet követően nem vitásan jelentős mennyiségű füst, illetve oltóvíz árasztotta el, így a szerződésszerű használatra nyilvánvalóan nem volt alkalmas. Az alperes hibás teljesítése ezért a Ptk. 305. § (1) bekezdésének és 424. § (1) bekezdésének együttes helyes értelme alapján megállapítható.
- [16] Hibás teljesítés esetén a jogosult a Ptk. 310. §-ából kitűnően a kártérítés szabályai szerint tarthat igényt a hibás teljesítésből

eredő kára megtérítésére. Kártérítési igénye eredményes érvényesítéséhez ezért a Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében a hibás teljesítés mint jogellenes magatartás mellett kárát, valamint a jogellenes magatartás és kár közötti okozati összefüggés fennállását is bizonyítania kell, míg a kötelezett kimentheti magát a kártérítési felelősség alól annak igazolásával, hogy a szerződésszegés elkerülése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

- [17] Az alperes az elsőfokú eljárás során okiratok csatolásával megfelelően bizonyította, hogy az épületgépészeti rendszer tűzvédelmi és szabványossági felülvizsgálatára vonatkozó kötelezettségének a tüzesetet megelőzően eleget tett. A felperes értelmezésével ellentétben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság tűzvizsgálati jelentése sem rótt az alperes terhére olyan mulasztást, amely a tűz kialakulásában közrehatott volna. A rendelkezésre álló bizonyítékok szerint tehát a tűz bekövetkezése nem róható fel az alperesnek. Kártérítés fizetésére ezért az alperes a Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében megalapozottan nem kötelezhető.
- [18] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - az indokolás módosításával - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében szintén a felperes viseli.
- [20] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. március 24.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró