

A Fővárosi Ítéltábla a Kovács Kázmér Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Rábóczi Ügyvédi Iroda által képviselt Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság I. rendű alperes, dr. ... jogtanácsos által képviselt II. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 23-án kelt 29.G.41.545/2008/196. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy az alpereseket egyetemleges kártérítési felelősség terheli a felperessel szemben, a 2007. június 20-i tűzesettel összefüggésben, a Budapest ... számú ipartelep elégtelen oltóvíz ellátása miatt; az óvadék visszafizetése iránti kereseti kérelem, valamint a perköltség tekintetében hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben, valamint a kártérítési kereset összegszerűsége körében a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban a felperesnek 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetékből és 700.000,- (Hétszázezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjból, az I. rendű alperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjból, a II. rendű alperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft másodfokú jogtanácsosi munkadíjból álló költsége merült fel.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a II. rendű alperes tulajdonában áll a Budapest ... hrsz.-okon nyilvántartott, természetben Budapest, ... szám alatti ingatlan, amelynek vagyonkezelése tárgyában az I. és a II. rendű alperesek 2001. június 26-án szerződést kötöttek. A vagyonkezelési szerződés 3. pontja szerint az I. rendű alperes vagyonkezelőként gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat, a szerződés hatálya alatt a II. rendű alperes tulajdonos meghatalmazottjaként és képviselőjeként jár el, az adásvételi szerződés megkötésének kivételével megilleti valamennyi tulajdonosi jog és kötelezettség.

Az I. rendű alperes vagyonkezelésében álló ingatlan tekintetében egy 500 m² nagyságú felépítményre az I. rendű alperes és a felperes jogelődje, a ... 2000 Kft. között bérleti szerződés jött létre 2001. július 1-jén, amelynek értelmében a bérlő jogosult volt tevékenysége céljára használni a melléklet szerinti - 125. számú területen levő - bérleményt. A szerződés 4. pontja szerint az I. rendű alperes feladatába tartozott az üzemeltetéshez szükséges közművek (elektromos áram, víz, emésztő/csatorna, szemétdíj) vételezési lehetőségének biztosítása, továbbá a bérbe vett területen kívüli közművek karbantartásának, szabványossági felügyeletének ellátása, a bérlő vételezési pontjái. A 11. pontban a bérlő vállalta a tűzrendészeti, biztonságtechnikai és környezetvédelmi előírások betartását a bérlemény területén, a szükséges tűzvédelmi eszközök megfelelő helyen történő elhelyezését. A terület bérbevételét követő 8 napon belül köteles volt közölni a tevékenysége veszélyességi besorolását, és át kellett adja a tűzvédelmi riadó tervét az I. rendű alperes

megbízottjának.

A bérleti szerződés 5. pontja értelmében a bérlőt óvadék fizetési kötelezettség terhelte az I. rendű alperes bankszámlájára való utalással, egy negyedévi bruttó bérleti díjnak megfelelő - összesen 1.500.000,- Ft - összegben, amellyel az I. rendű alperes a szerződés lejáratakor köteles volt elszámolni a bérlő felé. Kikötötték, hogy az óvadék felhasználása hiányában a folyószámla kamata a bérlőt illeti meg. Meghatározták, hogy az I. rendű alperes jogosult felhasználni az óvadék összegét - a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett - a szerződésben meghatározott célokra, egyrészt a teljesítetlen bérleti, közüzemi díjak kiegyenlítésére 10 napot meghaladó késedelem esetén, továbbá a bérleti jogviszony megszűnését követően az eredeti állapot visszaállítási kötelezettség számlával igazolt ellenértékére, valamint a bérlő által bármely félnek okozott kár fedezésére, ami a bérbeadás nélkül nem következett volna be, illetve a telephely rendben tartása érdekében végzett munkára.

A felperes jogelődje bérlőként teljesítette az óvadékra vonatkozó kötelezettségét, amely alapján 1.940.381,- Ft jelentkezett az I. rendű alperes bankszámláján 2007 júniusában.

Az I. rendű alperes vagyonkezelésében álló ipartelep üzemeltetési feladatait a ... Zrt. látta el, a 2001. december 27-én kötött megbízási szerződés alapján.

A Fővárosi Tűzoltó-parancsnokság rendszeres tűzvédelmi ellenőrzéseket tartott a perbeli iparterületen, a 2005. november 4-i ellenőrzését, illetve a 2005. november 7-i hatósági felhívását követően a 2006. március 22-i és augusztus 23-i ellenőrzések is megállapították a korábban tapasztalt hiányosságokat.

A 2006. április 6-én kelt jelentés tartalmazta, hogy az iparterületen kilenc tűzcsapból öt üzemképtelen volt.

Az I. rendű alperes, illetve megbízottja a föld feletti tűzcsap üzemeltetéséhez szükséges szerelvények szekrényét - a tűzcsap mellől - áthelyezte az iparterület portájánál kialakított helyre.

A felperes jogelődje tűzvédelmi oktatásban részesítette az alkalmazottjait.

2007. június 20-án a perbeli iparterületen, a felperes jogelődje által bérelt épületrészben tüzeset történt, amelyet a felperes jogelődjének alkalmazottjai - **B. I.**, **B. M.**, **T. T.**, **K. J.** - észleltek. A tűz 19 óra körül az épület végén levő nyerskávétetartó részben keletkezett, a felperesi dolgozók tűzjelzése 19²⁰ órakor érkezett meg a tűzoltósághoz, 19³¹ órakor, amikor a tűzoltóság a helyszínre ért, az épület 60 méter hosszan lángolt. A tűzoltók kiérkezéséig a felperesi jogelőd alkalmazottjai megkísérelték a tűz oltását, azonban az épülethez legközelebb eső, a 13. számú föld feletti tűzcsapból nem tudtak oltóvizet nyerni, a tűzcsap működésképtelensége miatt, ezért egy távolabb levő fali tűzcsapból vételeztek oltóvizet, amiből a gáztartályok hűtését is ellátták.

A helyszínre érkező tűzoltók sem tudták megoldani az oltóvíz pótlását az ipartelepen levő 13. számú föld feletti tűzcsapból.

A tűzben a felperesi jogelőd bérleményét magában foglaló 125. sorszámú - 10×150 méteres - épület teljes egészében leégett, a felperes jogelődjének a bérleményben levő készlete (félkész-, késztermék, alapanyag, csomagolóanyag) a tűzkárban elpusztult.

Az I. rendű alperes megbízottja a tüzeset másnapján, 2007. június 21-én jegyzőkönyvet készített a 13. számú tűzcsap kifogástalan működéséről.

A perbeli tüzeset tekintetében azt állapította meg a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság a 2007. augusztus 7-én kelt összefoglaló jelentésben (5419/2/2007.), hogy a tűz keletkezésének helye a felperes jogelődje által használt bérleményben, a kávé tisztítógép vezérlő szekrényének betápláló kábelével azonosítható, a gép alatti átvezetési helyen lokalizálható. A kábel a főkapcsoló előtti áramkör része, a gép kikapcsolt, üzemszüneti időszakában is feszültség alatt van. Nem kizárható a kábelszakasz gyártási hibája. A tűz keletkezésének oka elektromos energia, amelyen belül több lehetőség is valószínűsíthető, ezért a keletkezési ok ismeretlen.

A 2007. augusztus 7-i tűzvizsgálati jelentésben (5419/19/2007.) rögzítette a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság a tűzjelzés idejét (2007. június 20. nap 19²⁰ óra), a tüzeset vélelmezett idejeként 19⁰⁰ órát. A tűz terjedésével kapcsolatban megállapította, hogy az épület végében található

nyerskávé betároló helyiségből áttért az épületrész tetőszerkezetére, ami a 125., 130., 107. számú részeken teljes mértékben megsemmisült. A tűz a tetősík magasságában terjedt tovább az épület további helyiségeire, az ott lévő berendezésekre, anyagokra, amit nagy mértékben befolyásolt a nikecell szigetelőanyag borítás. A tűz a 125. számú épületrész végénél terjedt át a szomszédos épületre, annak terjedését akadályozó tényező a csarnoképületben nem volt. A tetőszerkezeten nagy sebességgel terjedő tűz miatt lehulló égő szigetelőanyag, tetőszerkezeti elem - a terjedéssel egy időben - folyamatosan meggyújtotta az alatta levő helyiségeket, az azokban található gépeket, berendezéseket.

A tűzoltóság 2007. augusztus 10-i tűzvizsgálati jelentése (5419/17/2007.) a 2007. augusztus 7-i tűzvizsgálati jelentéssel egyező tartalommal szólt, azzal, hogy a kávé tisztító gép betápláló főkábelénél felvetette a gyártási hiba lehetőségét is.

A Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 2008. április 7-én kelt iratában azt a tájékoztatást adta (5267/4/2008.), hogy a 2007. június 20-i tűz oltása során volt nem működő föld feletti tűzcsap a helyszínen, illetve hogy a perbeli terület tűzivíz forrással való ellátása rossz volt, a telepen lévő két tűzcsap vízhozama nem volt elegendő az eredményes oltáshoz. A tűzoltóság szakemberei sikertelenül próbálkoztak a tűzcsap üzembe helyezésével, valószínűsíthető, hogy a tűzcsap működésképtelenségének a tűz idején a szerelvények valamelyikének zárt állapota volt az oka, ami nehezítette az oltás végrehajtását, de nem befolyásolta a további tűzterjedés megakadályozásának eredményességét, mivel a fecskendők tartályairól folyamatos volt az oltóvíz ellátás. Utalt arra is, hogy a tűzterjedés mértéke alapján valószínűsíthető a késedelmes tűzjelzés.

2007. október 15-én az I. rendű alperes írásban jelezte a felperes jogelődje felé a tüzesemény miatti kárát, egyrészt a romeltakarítás várható költségei körében, másrészt az épületek megsemmisülése miatt az elmaradt hasznót, amit havonta 975.152,- Ft-ban, 2007. december 21-ig 5.850.912,- Ft-ban határozott meg. Bejelentette, hogy a bérelő által adott 1.940.381,- Ft óvadék felhasználása felszabadult, amelynek összegét beszámította a kieső bérleti díj miatt elmaradt haszon követelésébe.

A felperes jogelődjének a 2007. június 20-i tűz oltásában résztvevő dolgozói - **B. I. , B. M. , T. T. , K. J. -** 2008. április 30-án írásban nyilatkoztak arról, hogy a tűz oltását az épülethez legközelebb levő tűzcsapról kísérelték meg, amiből nem jött víz, ezért a szomszédos épület tűzcsapjáról vételezték oltóvizet, a tűz időközbeni gyors terjedése miatt a gáztartályok hűtését kezdték meg.

2008. május 28-án kelt levelében a felperes jogelődje 256.934.315,- Ft többletkár megfizetésére szólította fel az I. rendű alperest, amiatt, hogy a 13. számú tűzcsap működésképtelensége miatt késedelmet szenvedett a bérlemény oltása, a szükséges oltóvíz hiányában a dolgozók nem tudták gátolni a szabad tűzterjedést.

A 2009. március 1-jén kelt engedményezési szerződéssel a ... Kft. átruházta a felperesre a bérleményben 2007. június 20-én történt tüzeseménnyel kapcsolatos kártérítési követelését, valamint egyéb polgári jogi igényét.

A felperes a 2008. október 27-én benyújtott keresetében 169.867.770,- Ft és annak 2007. június 21-től kezdődően a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest, amelyből 167.929.389,- Ft-ot a felek közti bérleti szerződés 4. pontjának első bekezdése, a Ptk. 318. § (1) bekezdése, 339. § (1) bekezdése, 424. § (1) bekezdése, 305. § (1) bekezdése, 310. §-a, másodlagosan a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kártérítés, 1.940.381,- Ft-ot óvadék jogcímén igényelt a Ptk. 271. § (3) bekezdése, 430. § (2) bekezdése szerint. A jogellenes alperesi magatartás körében hivatkozott a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet 1. számú mellékletének VI. fejezete 49. § (1), (4) bekezdéseire, valamint a 2/2002. (I.23.) BM rendelet 1. számú melléklet III. fejezet 1.5., 2.3.4. pontjaira is. Keresetét 2009. június 5-én kiterjesztette az ingatlan tulajdonos II. rendű alperesre, és a Ptk. 219. (2) bekezdésére, 344. § (1) bekezdésére, 315. §-ára utalással az alperesek egyetemleges marasztalását kérte.

... igazságügyi tűzvédelmi szakértő szakvéleménye, valamint a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság iratai alapján az alperesek súlyos tűzvédelmi jogszabálysértéseire hivatkozott a perbeli ingatlan oltóvíz ellátása körében, amelynek eredményeként jelentősen megnövekedett a szabad tűzterjedés ideje a 2007. június 20-i tüzesetben. A 13. számú tűzcsap működésképtelensége miatt késedelmet szenvedett a tűzoltás, nem voltak részben sem megmenthetőek a felperesi ingóságok. Állította, hogy a tűz észlelését követően alkalmazottjai egyrészt azonnal jelezték a tüzet a tűzoltóság felé, másrészt meg is kísérelték az oltást, a bérlet épületrészhez legközelebb eső, 13. számú föld feletti tűzcsapból. Ebben az időben a tűz még olyan mértékű volt, hogy a tűzcsapból vételezhető tűzvízzel eloltható, illetve eredménnyel megállítható lett volna a terjedése. A 13. számú tűzcsap működőképessége esetén a dolgozói - akik korábban megfelelő tűzvédelmi oktatásban részesültek - eredményesen tudtak volna beavatkozni, a tűz terjedésének megfékezésével a tűzoltók kiérkezéséig, anélkül hogy az épületbe vissza kellett volna menniük. A föld feletti tűzcsap üzemképtelensége miatt - annak sikeres, de eredményre nem vezető összeszerelése után - a dolgozóknak egy távolabbi épületen levő, kisebb teljesítményű fali tűzcsapról kellett oltóvizet vételezni, a 13. számú tűzcsap összeszerelésének, illetve a szomszédos épület fali tűzcsapjának használatba vétele alatt a tűz továbbterjedt, amelynek oltásához már nem volt elegendő a ténylegesen rendelkezésre álló vízhozam. A helyszínre érkező tűzoltók sem tudták azonnal megkezdeni az oltást a 13. számú tűzcsap működésképtelensége miatt, a tűz eloltásáig a bérleményben tárolt áru egésze megsemmisült.

Hangsúlyozta, hogy keresetével az alpereseknek felróható szabad tűzterjedési időszakkal (11 perc) okozati összefüggésben előállt többletkárosodását érvényesíti, annak figyelembe vételével, hogy a 342.579.084,- Ft értékű raktérkészletből eredményes oltás esetén az alpereseknek fel nem róható szabad tűzterjedés ideje alatt 20.151.711,- Ft értékű árukészlet, az épület vízzel való elárasztásával 35.082.831,- Ft értékű nyerskávét, valamint az egyéb áruk 10%-a (18.658.599,- Ft értékben) megsemmisült volna. Az épületben tárolt áru csomagolása 800 MB alatti víznyomásnak ellenállt, a csomagolt kávé nem károsodott volna a tűzoltás oltóvizétől. Számítása mellett másodlagosan hivatkozott az általános kártérítés szabályaira is, és kérte a többletkár becsléssel való meghatározását.

Az óvadék visszafizetése iránti igénye körében azt adta elő, hogy a bérlemény megsemmisülésével a bérleti szerződés 2007. június 20-án megszűnt, ezért az óvadék részére visszajár.

Utalt az 5419/17/2007. számú tűzvizsgálati jelentésben a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság által megjelölt tűz keletkezési okra, illetve hogy a gyártási hiba a felperes felelősségi körén kívül eső ok. Rámutatott a perbeli ipartelepen lévő tűzcsap szerelvények szabálytalan alperesi elhelyezésére is.

Állította az alperesek kártérítési felelősségét - a 13. számú tűzcsap működésképtelenségén túl - a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (Tűzvédelmi törvény) 29. § (2) bekezdése alapján amiatt is, mert az oltóvízhálózat kapacitása elégtelen volt a perbeli ingatlanon, mindkét tűzcsap (a 12. számú fali és a 13. számú föld feletti tűzcsapok) működőképessége esetén sem áll rendelkezésre kellő oltóvíz a megfelelő intenzitású oltáshoz, amit a tűzoltóság is megállapított az 5267/4/2008. számú tájékoztatásában.

Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, vitatva annak jogalapját és megszerzését is.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a tűzcsapok működőképessége tekintetében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Vitatta a 13. számú tűzcsap üzemképtelenségét, illetve annak a felperest ért kárral való okozati kapcsolatát, a felperes alkalmazottjai megfelelő képzettségének, védőfelszerelésüknek a hiánya, illetve a perbeli tűz terjedési sebességének gyorsasága miatt.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes jogelődje által tárolt áruk tűzterhelése többszörösen meghaladta az 500 m² területre megengedett normatív tűzterhelési értéket, illetve hogy elősegítette a tűz

terjedését a takarítási kötelezettség elmulasztása a felperesi jogelőd részéről.

Beszámítási kifogással 8.049.924,- Ft összegű követelést jelentett be a keresettel szemben, havi 645.026,- Ft összegben elmaradt bérleti díj alapulvételével meghatározott kára miatt.

A II. rendű alperes elsődlegesen a szerződéses jogviszony hiányára hivatkozott a felperessel, továbbá vitatta a 13. számú tűzcsap üzemképtelenségét, illetve működésképtelensége és a tűzkár, a tűz terjedése közti okozati összefüggést.

Arra is hivatkozott arra is, hogy a felperesi jogelőd nem tartotta be a tárolható anyagok mennyiségi és tűzveszélyességi osztályára vonatkozó jogszabályi előírásokat, illetve hogy a kárigényét csökkenteni kell a tűzoltóság jogszerű károkozása miatti kárral.

Állította, hogy a felperesi jogelőd érdekkörébe tartozott a kávéőrlő gép, amelynél a tűz keletkezett, az alpereseket nem terheli felróhatóság.

Az elsőfokú bíróság a 2014. szeptember 23-án kelt 29.G.41.545/2008/196. számú ítéletében a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.917.000,- Ft, a II. rendű alperesnek 1.500.000,- Ft perköltséget.

Határozatának indokolásában elsőként azt rögzítette, hogy a tényállást a rendelkezésére álló bizonyítékok, a felek előadása, a becsatolt okiratok, dr. **G. K.** és **Sz. L.** igazságügyi szakértők szakvéleményei, a becsatolt magánszakértői vélemények, valamint a meghallgatott tanúk vallomásainak egybevetésével, meggyőződése szerint állapította meg a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján.

Leszögezte a Ptk. 328. § (1)-(4) bekezdései, 329. §-a, 330. §-a alapján, hogy a csatolt engedményezési szerződés alapján egyértelműen megállapítható volt a perben érvényesített követelés átszállása a felperesre, amelynek nem volt kizáró oka, figyelemmel arra is, hogy nincs akadálya jövőben esedékessé váló, illetve bizonytalan követelés engedményezésének.

Az alperesi magatartás jogellenességének vizsgálata körében megállapította a törvényszék a Ptk. 305. § (1) bekezdése, 310. §-a, 318. § (1) bekezdése, 339. §-a, 424. §-a, a 2/2002. (I. 23.) BM rendelet 1. számú mellékletének III. fejezete 2.4.1. pontja, valamint a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet 49. § (1)-(4) bekezdései alapján, hogy üzemeltetőként az I. rendű alperesnek kellett gondoskodnia a tűzvédelmi berendezések üzemképességéről, jogszabályoknak megfelelő elhelyezéséről, tájékoztatókkal való ellátásáról, amely kötelezettségének nem tett eleget. Az I. rendű alperes felelőssége fennáll a 13. számú tűzcsap működésképtelen állapota miatt, a perbeli tűzesemény idején.

A tűzcsap működésképtelensége és a felperes károsodása közti okozati összefüggés körében az elsőfokú bíróság **Sz. L.** szakvéleményére támaszkodott, amely szerint nem volt megállapítható, hogy a 13. számú tűzcsap működőképessége esetén részben megmenthetőek lettek volna az épületben lévő ingóságok, illetve hogy a kár csökkenthető lett volna. A törvényszék szerint a szakértő ezen megállapítását megerősítette dr. **G. K.** szakértőnek a 2012. február 7-i tárgyaláson tett nyilatkozata is, ami arra vonatkozott, hogy egy fő egy vízsugárral sem tudta volna befolyásolni a tűzesemény végeredményét, alátámasztotta továbbá **T. M.** tűzoltó rajparancsnok tanúvallomása és **D. J.** tűzvédelmi, biztonságtechnikai mérnök megállapítása is, a tűzoltási tapasztalattal nem rendelkező személyek oltási tevékenységével kapcsolatban. A felperesi alkalmazottak nem tudtak volna oltási tevékenységet végezni védőfelszerelés nélkül, amit alátámaszt **B. I.** és **K. J.** tanúvallomása is, a tűz észlelése után látottak körében.

Mindezek alapján a törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy a 13. számú tűzcsap és a felperes ért kár mértéke között nincs okozati összefüggés, nem állapítható meg, hogy a tűzcsap működésképtelensége befolyásolta volna a tűz terjedését, a kár mértékét.

Utalva a figyelembe vett bizonyítékokkal ellentétes magánszakértői véleményre, amelyet ... szakértő készített, rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a szakértői vélemények értékelésével levont

következtetése szerint dr. **G. K.** és **Sz. L.** szakértők véleményei - pontatlanságok és ellentmondó állítások ellenére - megegyeztek abban, hogy nem lehet megállapítani a tűzterjedés megakadályozásának lehetőségét a 13. számú tűzcsap működésének esetében, hogy a felperes áruai kevésbé károsodtak volna, ezért megalapozatlan volt a kártérítési igény jogalapja.

Az óvadék körében a Ptk. 430. §-a, 271. §-a és a bérleti szerződés 5. pontjának rendelkezése alapján - ami a bérlő által bármely félnek okozott és a bérbeadás nélkül be nem következő kárra vonatkozott - azt állapította meg a törvényszék, hogy az I. rendű alperes jogosult volt az óvadék összegének visszatartására, mivel bevételektől esett el a felperes tevékenységéhez szükséges kávé tisztító gép működése során keletkezett tűz miatt.

Rögzítette végül, hogy mellőzte a felperes további bizonyítási indítványait, amelyek egyrészt tanú meghallgatásra, új szakértő kirendelésére, illetve tűzgyújtási kísérletre vonatkoztak. **Sz. L.** szakértő véleménye szerint ugyanis a bizonyítási kísérlet nem vezethetett eredményre, a perbeli tüzesemény körülményeinek rekonstruálása érdekében. A perben jelentőséggel bíró körülmény a 13. számú tűzcsap működőképessége volt, ezért szükségtelen volt **L. Gy.** és **Sz. P.** tanúkenti meghallgatása a szerelvények elhelyezésének megváltoztatása körében.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával az alperesek kereset szerinti marasztalását kérte, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és a bizonyítási eljárás kiegészítése érdekében az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára való utasítását.

Előadta, hogy kártérítési keresetének ténybeli és jogi alapja az volt, hogy az alperesek az ingatlan tulajdonosaként, illetve kezelőjeként nem gondoskodtak a felelősségi körükbe tartozó tűzcsap működőképességének biztosításáról, amelyről eredménytelenül kísérelték meg az akkor még csekélyebb kiterjedésű lángok továbbterjedésének megakadályozását a felperes alkalmazottjai, a kávéüzem 2007. júniusi tüzesetének észlelésekor. Fenntartotta, hogy a tűzcsap üzemképtelensége miatt nem tudták korlátozni a dolgozók a szabad tűzterjedést, ami addig tartott, amíg a tűzoltók ki nem értek. A szabad tűzterjedés időtartama 11 perccel megnövekedett, ami alatt a tűz olyan mértékűvé vált, hogy megsemmisült a felperes teljes árukészlete. Amennyiben a 13. számú tűzcsapból mód lett volna víz vételezésére, megmenthető lett volna az árukészlet egy része, a lángok terjedésének korlátozásával. Hangsúlyozta azt is, hogy a 13. számú tűzcsapot nemcsak a dolgozói, de a tűzoltók sem tudták megszerelni, amelynek oka az volt, hogy az I. rendű alperes tűzvédelmi előadója korábban úgy hárította el a tűzcsap rendellenes működését, hogy a föld alatti csapot elzárta és a tűzcsapot nyomáson kívül helyezte.

Utalt az alperesek rosszhiszemű, ellentmondó, többször változtatott, a tényekkel szemben álló védekezésére, illetve a vitatásukkal szemben megállapított körülményekre az elsőfokú ítéletben, az engedményezés, a 13. számú tűzcsap működésképtelensége és azzal kapcsolatban az I. rendű alperes felelőssége körében.

Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a 13. számú tűzcsap működésképtelensége és a felperes károsodása közti okozati összefüggés hiányát **Sz. L.** igazságügyi szakértő véleményére alapította, amelyet álláspontja szerint megerősített dr. **G. K.** szakértő 2012. február 7-i nyilatkozata, **T. M.** tűzoltó tanú, **D. J.** alperesi magánszakértő, **B. I.** és **K. J.** tanúk nyilatkozatai.

A BH 2006/161. számú eseti döntésre hivatkozással állította, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéssel fogadta el **Sz. L.** tűzvédelmi szakértő véleményét, aki nem rendelkezett - a tűzvizsgálati szakértői kompetencia körén kívül eső - építész tűzvédelmi szakértői ismeretekkel, a perbeli tüzesemény szakértői vizsgálatához. A törvényszék okszerűtlenül értékelte a tanúvallomásokat, amelyeknek kizárólag az ítéleti álláspontot alátámasztó részeit fogadta el, és nem indokolta meg az ezzel ellentétes bizonyítékok mellőzését. Idézte **T. M.** tanúvallomásával kapcsolatban a 25. sorszámu tárgyalási jegyzőkönyvet, valamint a tanú bizonytalanságát is az okozati összefüggés körében, mivel csak a kiterjedt tűzzel találkozott. Sérelmezte, hogy az elsőfokú

bíróság indokolás nélkül nem vette figyelembe **M. L.** tűzoltó alezredes és **N. R.** tűzoltó tanúvallomását. A 25. számú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítettek szerint **M. L.** elképzelhetőnek tartotta a tűz eredményes oltását azt követően, hogy a tüzet észlelő személy azt még lángcsóvaként észlelte a tetőről lefelé terjedve. **N. R.** tanúként időben elkezdett oltást akár egy sugárral is eredményesnek tartott, ami a tűz továbbterjedését késleltetni lett volna képes.

Kifejtette, hogy a perben utolsóként kirendelt tűzszakértő volt **Sz. L.**, aki a helyszínről készült fényképfelvételek hiányában teljesen megalapozatlan, iratellenes feltételezésekből indult ki; azt sem vette figyelembe, hogy maguk a tűzoltók is védőfelszerelés nélkül kívülről végezték a tűz oltását. Nem értékelte a szakértő azt a - fényképfelvételekkel alátámasztott - tényt sem, hogy az épület elhagyása után a felperes alkalmazottjai a 13-as számú tűzcsapról a tűzfészekhez közel eső ajtóból anélkül kísérelhették volna meg az oltást, hogy az épületbe ismét vissza kellett volna menniük. Utalt arra az igazolt körülményre is, hogy **B. M.** a tűz észlelését követően kézi poroltókészülékkel a tűzfészeknél végzett oltási munkát. Hangsúlyozta a szakértő által figyelmen kívül hagyott további körülményt is, hogy a dolgozók beavatkozásának első kísérleténél, a tűz észlelésekor a tűz kezdeti, fejlődő szakaszban volt. A tűz az épület legvégén lévő nyerskávé betárolóban, a kávé tisztítógép kapcsolószekrényénél keletkezett, más helyiségre még nem terjedt át, ennél fogva a tűz a nyerskávé betárolótól kb. 4-5 méterre levő ajtóból a dolgozók testi épségének veszélyeztetése nélkül könnyen és akadálytalanul lett volna oltható a 10 méteres hatótávolságú oltóvíz sugárral, védőruha nélkül. Azért merült fel a szomszédos raktárépület fali tűzcsapjáról szerelt, azonban kisebb vízhozamú oltósugár igénybevétele, mert a 13. számú tűzcsap megszerelése sikertelen volt, ugyanakkor a tűz gyorsuló terjedése miatt nem volt értelme az időközben már teljes terjedelmében égő helyiség oltásának, ezért döntöttek a dolgozók a nagyobb kár, a gáztartály robbanásának elkerülése érdekében azok hűtése mellett, döntésük helyességét a tűzoltók megerősítették. A tűzoltók beavatkozásának idejére a tűz áterjedt az épület végén lévő nyerskávé betárolótól a késztermék és csomagolóanyag raktár, valamint az iroda épületrész határáig, amit a meghallgatott tanúk közül **T. M.** és **M. L.** vallomása is megerősített. Megállapítható álláspontja szerint, hogy a tűz észlelése és a tűzoltók beavatkozása közti idő alatt terjedt át a tűz a nyerskávé betárolótól az irodarész elejéig. Az internetről letöltött fotók szerint az épület szélessége egy vízszaggal áterhető volt. A tűzoltók által védőruha nélkül biztonságosan végzett oltási munka alapján levonható a következtetés arra is, hogy 18 perccel korábban erre a dolgozóknak is esélye volt, a tűzcsap működőképessége esetén a kisebb kiterjedésű tűzzel szemben. Megalapozatlan az arra vonatkozó állítás, hogy a dolgozók az épületbe való behatolás hiányában nem tudták volna eredményesen késleltetni a tűz terjedését.

Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság dr. **G. K.** szakértő ellentmondó szakvéleménye miatt rendelte ki **Sz. L.** igazságügyi szakértőt, amellyel megállapította dr. **G. K.** szakértő szakvéleményének pontatlanságát és ellentmondó állításait. **Sz. L.** szakértő a legfontosabb dokumentumok ismeretének hiányában adott szakvéleményt, ezért megállapításai nem voltak aggálytalannak tekinthetők. Az ítélet azon megállapításával, hogy a két szakértő véleménye szerint nem állapítható meg a 13. számú tűzcsap működésképtelenségének hatása a tűz terjedése, a kár mértékére, rámutatott, hogy **Sz. L.** szakértői megállapítása azon alapult, hogy a dolgozók eleve nem is olthattak volna tüzet, illetve hogy azt azért nem lehetett modellezni, mert a dolgozók be sem mehettek volna az épületbe oltani. A Tűzvédelmi törvény 6. § (1) bekezdése, 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes mértékben elfogadhatatlan **Sz. L.** álláspontja arra vonatkozóan, hogy csak tűzoltó szerelhet tűzcsapot és olthat tüzet.

A 2014. augusztus 13-i beadványához csatolt jegyzőkönyv és DVD melléklet alapján, ami az általa lefolytatott bizonyítási kísérletre vonatkozott, állította, hogy a 13. számú tűzcsap rendeltetésszerű működése esetén a keletkezési hely környezetében észlelt tüzet az épület végén lévő ajtón keresztül hatékonyan tudták volna oltani a dolgozók, a vízszaggal az ajtón keresztül a nyerskávé betároló helyiség nagy része oltható, lefedhető volt. Igazolásra került az is, hogy dolgozó a tűzcsap szerelését 1 perc 3 másodperc alatt végrehajtotta, a gyújtást követő 3 perc 3 másodperc után megkezdte a

vízszaggal az oltást, és azt a máglyától 5 méterre állva testi épségének veszélyeztetése nélkül egyedül biztonságosan végrehajtotta, ami 7 másodpercet vett igénybe. Megjegyezte, hogy mindezzel nem azt állítja, hogy a perbeli tüzesemény esetén is megvalósíthatóak voltak a kísérlet szerinti időadatok, csak azt kívánja igazolni, hogy a 13. számú tűzcsap működőképessége esetén a dolgozók hatékonyan beavatkozhattak volna a tűz továbbterjedésének megakadályozása és a raktári készletállomány jelentős részének megmentése érdekében.

Változatlanul fenntartotta az elutasított bizonyítási indítványát, és kérte annak figyelembe vételét, bizonyítási kísérlet lefolytatását arra, hogy egyetlen ember egyetlen vízszaggal védőfelszerelés és tűzoltási tapasztalat nélkül is képes érdemben befolyásolni a tűz terjedését, mérsékelni az annak nyomán keletkezett kárt. Álláspontja szerint a bizonyítási kísérlettel feloldhatóak **Sz. L.** szakvéleményének ellentmondásai is.

Hangsúlyozta, hogy **Sz. L.** szakvéleménye a perben vizsgálendő kérdések központi elemeit érintően alapvetően hiányos, súlyos kétségeket ébreszt. Ugyanis a szabad tűzterjedés korlátozhatóságára, az árukészlet részleges megmentésére irányuló érdemi beavatkozás lehetőségének szempontjából meghatározó jelentősége volt annak is, hogy az oltási szerelvényeket 500 méterről (ahogy a szakértő feltételezte) vagy 10-15 méterről (ahogy a fényképek igazolták és a tanúk is elmondták) lehetett elővenni. Az elsőfokú bíróság nem vonta le a megfelelő következtetést **Sz. L.** szakvéleményének súlyos tévedései miatt.

Rámutatott, hogy a 2013. szeptember 30-án kelt szakvéleménnyel szemben 2013. november 28-án előterjesztett észrevételeiben megfogalmazta azokat a kérdéseket, amelyek megválaszolását kiegészítő szakvéleményben várta a szakértőtől, a tűzterheléssel kapcsolatos szakértői megállapítások körében ... részéről, továbbá az elzárt sugárcső megszerelhetőségére, a bizonyított tényekkel, a poroltókészülékkel végzett dolgozói oltással ellentétes megállapítások körében. A szakértő a 2014. május 12-i beadványában a 160. sorszámu végzésben foglalt felhívás ellenére nem foglalkozott az észrevételekkel, a kérdésekkel, a részére megküldött bizonyítási kísérlet dokumentumát érdemben nem, hanem formai okok miatt kritizálta. Nem korrigálta, nem magyarázta meg korábban tett megállapításait, amelyet a megküldött felvétel cáfolt, az egy fő által végzett szerelésre, oltásra vonatkozóan. Álláspontja szerint a szakértő válasza ellentmondásban állt a korábbi szakvéleményével is, illetve annak ismerete nélkül készült.

Rámutatott, hogy a perben korábban kirendelt dr. **G. K.** szakértő azt követően tette meg a felperesre kedvezőtlen nyilatkozatát, hogy a 2010. április 30-i szakvéleményében még úgy foglalt állást, hogy „a kiterjedt tűz és a nagy füst miatt a tűzoltás hatékonyságát nem lehet meghatározni, annyi bizonyos, hogy a tűz terjedését gátolni tudták”, illetve hogy „a tűz terjedését tudták volna akadályozni, gátolni”. A szakértő egyetértett ... szakértő megállapításával abban is, hogy a tűz terjedése jelentősen lassítható lett volna. Ehhez képest különösebb indokolás nélkül, ismeretlen okból tette meg nyilatkozatát a 2012. február 7-i tárgyaláson, szakvéleménye fenntartása mellett arra, hogy nem befolyásolta volna a kárt, a végeredményt a 18 percen át történő egy fővel, egy szaggal végzett oltás. Hangsúlyozta, hogy a szakértő ezen kijelentése bizonytalan és aggályos, úgy született meg a tárgyaláson, hogy plusz információt nem tartalmazott a szakvélemény megadásához képest. Mivel ellentétben állt a korábbi szakvéleménnyel, ezért került sor új szakértő kirendelésére. A szakvélemény hiányossága utóbb sem került feloldásra, nem volt elfogadható az érdemi döntés alapjául.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság úgy utalt ítéletének indokolásában **D. J.** alperesi magánszakértő megállapítására - ami a fél előadásának minősült -, hogy az ellentétben állt a bizonyított tényekkel, hogy a dolgozók részt vettek az oltásban, az épület mellett álló gáztartály hűtését végezték a kiterjedt tűz szakaszában is. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben a jogszabályi hivatkozásokkal, fényképfelvételekkel és részletes levezetéssel alátámasztott felperesi magánszakértői véleményt nem értékelte érdemben.

Álláspontja szerint az ítéletben megjelölt bizonyítékok értékelésével megalapozatlanul került

elutasításra a kereset, az okozati összefüggés hiánya miatt. Az alperesek felróható magatartása és a felperesnél bekövetkezett kár közötti összefüggést nem csak a felperes által felkért igazságügyi magánszakértő véleménye, hanem a meghallgatott tűzoltó tanúk egy része is alátámasztotta. Arra a körülményre, hogy a dolgozók egy sugárcső megszerelését követően a kialakulóban lévő tüzet lassítani tudták volna, további bizonyítási indítványa volt a felperesnek, amelyet az elsőfokú bíróság aggályos véleményt nyújtó szakértő álláspontja miatt utasított el.

Az óvadék visszafizetése iránti kereseti kérelem körében a bérleti szerződés 5. pontját hangsúlyozta, illetve hogy a tüzeset miatt a bérleti szerződés lehetetlenüléssel megszűnt a Ptk. 430. § (2) bekezdése szerint. Az I. rendű alperes a bérleti szerződés 5. pontjának utolsó bekezdése ellenére nem számolt el az óvadékkal, amelyre a bérlő volt jogosult a folyószámla kamatokkal együtt. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződésnek az elsőfokú bíróság által figyelembe vett pontja megköveteli a bérlő általi károkozást, azonban nem került megállapításra a felperes jogelődjének felelőssége a kár bekövetkezéséért, sem közrehatása, felróható gondatlansága, ezért nincs szó általa okozott kárról. Az óvadékból történő közvetlen kielégítés joga a felek szerződéses megállapodása alapján gyakorolható a Ptk. 271. § (1) bekezdése szerint, a szerződés hivatkozott pontjában meghatározott taxatív feltételek nem következtek be. Az I. rendű alperest elszámolási kötelezettség terheli az óvadékkal, annak visszatartása a felek közti szerződés és jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Bejelentette, hogy fenntartja az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, és utalt a 2014. június 13-án 184. sorszámon beadott iratában foglaltakra

A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, érdemben annak helyes indokai alapján.

A felperes fellebbezése az alábbiakra tekintettel megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, és a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt előírással szemben okszerűtlenül, hiányosan, iratellenesen, továbbá ellentmondásosan értékelte a rendelkezésére állt bizonyítékokat, a jogellenes alperesi magatartás és a felperes által állított károsodás, a tűz továbbterjedése közti okozati összefüggés tekintetében.

Érdemben helyes az elsőfokú bíróság következtetése a 13. számú tűzcsap működésképtelenségével, az emiatt előálló alperesi felelősséggel kapcsolatban.

A másodfokú bíróság kiegészíti a tényállást a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 2005. november 4-i, 2006. március 22-i, augusztus 23-i tűzvédelmi ellenőrzéseinek a megállapításaival, valamint a perbeli ingatlan föld feletti tűzcsapjai körében a ... Műszaki Tűzmegeelőző, Oktató és Szolgáltató Kft. által elvégzett nyomáspróba vizsgálat adataival, az alábbiak szerint.

A Budapest III. kerület, számú ingatlanon a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság által 2005. november 4-én tartott tűzvédelmi átfogó ellenőrzés alapján a III-1555/1/2005. számú jegyzőkönyv tűzvédelmi hiányosságként rögzítette a föld feletti tűzcsap és szerelvényei üzemképessége igazolásának a hiányát, az időszakos ellenőrzés elmaradását, valamint a tűzcsapszekrényben elhelyezett szerelvények hiányosságát is. A hiányosságok megszüntetésére - amelyek között szerepelt a tűzcsapszekrényből hiányzó tűzcsapkulcs, illetve egyetemes kapocskulcs is - a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság felhívta az I. rendű alperest a 2005. november 7-én kelt III-1555/2/2005. számú iratában, azzal a figyelmeztetéssel, hogy időszakos ellenőrzés hiányában a föld feletti tűzcsap és szerelvényei nem tekinthetők üzemképesnek, a hiányosságok megszüntetése a tulajdonos

felelőssége.

A 2005. november 4-én feltárt tűzvédelmi hiányosságok miatt 2006. március 22-én tartott utóellenőrzésen a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság megállapította, hogy a tűzcsapok felülvizsgálatát a vagyonkezelő továbbra sem végezte el, ezért a további intézkedések megtételéhez a számú területen céllenőrzést rendelt el (a 2005. november 7-i iratra vezetett feljegyzés), a III-1516/1/2006. számú jegyzőkönyv tartalmazta továbbá, hogy a telep területén található föld feletti kivitelű tűzcsap és szerelvényeinek üzemképessége nem igazolt, az időszakos ellenőrzésük nem történt meg, a tűzcsap szerelvénytárolókban tárolt tűzoltó felszerelések hiányosak.

A Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 2006. április 26-án kelt III-1516/2/2006. számú jelentése szerint az ipartelep területén található 9 db föld feletti tűzcsap közül 5 db működésképtelen, víz kivételére alkalmatlan, állapotuk kopott, rozsdás.

A 2006. augusztus 23-i tűzvédelmi céllenőrzés jegyzőkönyvében azt rögzítette a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság, hogy a telepen található tűzcsapokról vezetett nyilvántartást és a tűzcsapok időszakos ellenőrzéséről készült jegyzőkönyvet nem tudták számára bemutatni az ellenőrzés ideje alatt, a tűzcsapokat jelölő szabványos jelzőtáblák több tűzcsapnál hiányoznak, továbbá hogy a 13 db föld feletti tűzcsap mellett nincsenek elhelyezve a tűzcsapszerelvények, tűzcsapszerelvény szekrények.

A ... Műszaki Tűzmegeelőző, Oktató és Szolgáltató Kft. 2006. augusztus 21-én - tanúsítvány tárgyában - kiállított iratában, a perbeli iparterület üzemeltetőjének megbízására igazolta a Budapest, szám alatti ingatlan 13 db föld feletti tűzcsapjának tömörségi vizsgálatát, nyomáspróbáját 5 bar nyomásig, és megállapította, hogy a 9. és a 13. számú tűzcsapok repedtek, cserére szorulnak, további három tűzcsapnak egyéb okból indokolt a cseréje (3., 7., 11.), nyolc tűzcsap volt hibátlan (1., 2., 4., 5., 6., 8., 10., 12.), ezért javasolta a hibás tűzcsapok cseréjét, a lehető legrövidebb időn belül. A ... Kft. által végzett vizsgálat során - U. Gy. 2010. szeptember 20-i tanúvallomása szerint - nem került sor a perbeli 13. számú tűzcsap nyomásmérésére, annak repedt állapota miatt, a 2006. augusztus 21-én igazolt 5 bar nyomásérték a megfelelő állapotú tűzcsapokra szólt. A ... Kft. megbízása vízhozam mérésére, ellenőrzésére nem vonatkozott.

Leszögezi az ítélet a kártérítési keresettel kapcsolatban, hogy a felperes az alperesek tűzvédelmi jogszabálysértésére visszavezethető többletkárosodását érvényesítette a perben, ami a 2007. június 20-i tüzesetben, az alperesi mulasztás miatt meghosszabbodott szabad tűzterjedési idő miatt érte.

Rögzíti továbbá, hogy a jogellenes - tűzvédelmi előírásokba ütköző - magatartás körében a felperes nem csak a 13. számú tűzcsap működésképtelenségét jelölte meg az I. rendű alperes vagyonkezelői, illetve a II. rendű alperes tulajdonosi felelőssége körében. A 2011. május 26-án 67. sorszámon érkezett beadványában állította az alperesek kártérítési felelősségét a perbeli ingatlan oltóvíz hálózatának elégtelen kapacitása miatt is, a Tűzvédelmi törvény 29. § (2) bekezdése, a tűzoltóság 5267/4/2008. számú tájékoztatása, valamint Németh Róbert tűzvédelmi mérnök 2011. május 6-án kelt jelentése alapján, a perbeli ingatlan oltóvíz hálózatának vízhozamáról.

Kiemeli a másodfokú bíróság azt is az elsőfokú eljárás adatai alapján, hogy a felperes a 2012. február 7-i tárgyaláson úgy pontosította kártérítési követelésének jogcímét, hogy - a levezetett számítás mellett - hivatkozott az általános kártérítés szabályaira is, és kérte a perben igényelt többletkár becsléssel való meghatározását a bíróságtól.

Az elsőfokú bíróság a peres eljárás során becsatolt és beszerzett szakértői vélemények közül megalapozatlanul és a rendelkezésére álló további bizonyítékokkal szemben, okszerűtlen értékeléssel fogadta el ítéleti döntése alapjául dr. **G. K.** szakértőnek a 2012. február 7-i tárgyaláson tett azon nyilatkozatát, miszerint egy fő egy vízszaggal nem tudta volna befolyásolni a perbeli tüzesemény végeredményét, illetve **Sz. L.** szakértőnek az ítéletben ismertetett következtetését.

A Fővárosi Ítéletábrla rögzíti az elsőfokú eljárásban született szakértői véleményekkel kapcsolatban, hogy a bíróság 16.G.41.545/2008/33. számú végzésével kirendelt dr. **G. K.** és a felperes megbízására eljár ... tűzvédelmi szakértők rendelkeztek tűzvizsgálati szakértői és építész tűzvédelmi szakértői ismeretekkel. Hangsúlyozza továbbá, hogy dr. **G. K.** szakértő nem vonta vissza, nem is módosította írásban előterjesztett szakvéleménye megállapításait, a 2012. február 7-i meghallgatása alkalmával sem.

Dr. **G. K.** szakértő - a felperes által megbízott magánszakértő véleményének ellenőrzésével és értékelésével is - 2010. május 4-én terjesztette elő szakvéleményét, amelyet 2011. február 8-án írásban kiegészített. A szakértő - a Tűzvédelmi törvény, a 2/2002. (I. 23.) BM rendelet, a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet irányadó rendelkezései, valamint az égéssel és a hőterjedéssel kapcsolatos kémiai, fizikai jellemzők ismertetését és értékelését követően - elfogadta és osztotta ... szakértő megállapításait, és a további bizonyítékokkal összhangban tette meg megállapításait. A 13. számú tűzcsap - alperesek által vitatott - üzem- és működésképtelenségének megállapításakor figyelembe vette a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 5267/4/2008. számú tájékoztató iratát, a tűzvizsgálati ellenőrzések jegyzőkönyveit, valamint **T. M.** tűzoltó 2009. december 17-i tanúvallomását is. Annak megválaszolásakor, hogy a 13. számú tűzcsap működésképtelensége milyen mértékben növelte a tűz által okozott kár nagyságát, hány perc szabad tűzterjedést okozott, a szakértő egyetértett ... szakértő tűzterjedési modellezésen alapuló számításával és megállapításával, amelyhez a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgató 109/2000. számú intézkedésében foglalt számítási eljárást alkalmazta, ami elfogadott és gyakorlati tapasztalatokon nyugvó szakértői módszert tartalmazó szakirodalmi forrás.

E két szakértő egyezően foglalt állást abban, hogy a tényleges szabad tűzfejlődés 24 perces időtartama 6 percre csökkenthető lett volna a 13. számú tűzcsap működőképessége esetén, a felperesi jogelőd alkalmazottjainak oltási tevékenységével.

Határozottan és kellő bizonyossággal foglalt állást dr. **G. K.** szakértő az alapszakvéleményében azzal kapcsolatban is, hogy - kiterjedt tűzzel és nagy füsttel szembesülve - a felperes dolgozói akadályozni, gátolni tudták volna a tűz terjedését; egyedül a tűzoltásuk hatékonyságát, a tűz tényleges eloltására való képességüket nem tudta meghatározni és igazolni (szakvélemény 16. oldal 4-5. pontok). Megállapította továbbá, hogy a 13. számú tűzcsap üzemképtelensége miatt megnőtt a szabad tűzterjedés időtartama, a felperes dolgozóinak a tűzcsapról végrehajtott első beavatkozási kísérletétől a tűzoltók beavatkozásáig terjedő időtartammal.

Rögzíti a másodfokú bíróság azt is, hogy aggálymentes dr. **G. K.** és ... szakértők egybehangzó következtetése a felperesi közrehatás hiánya körében is, ami sem késedelmes tűzjelzés, sem tűzterhelési határérték, sem tárolási tűztávolság megtartása, illetve rosszul megválasztott oltási módszer tekintetében nem volt kimutatható.

Hangsúlyozza dr. **G. K.** szakértőnek a szakvéleménye írásbeli kiegészítésében tett azon megállapítását is, hogy - számítási eljárás nélkül is megállapíthatóan - a tűz észlelését követően megkezdett tűzoltás csökkenti a tűzfelületet és a tűzkárértéket. A ... szakértő által alkalmazott számítási modell nem 100 %-os pontosságú, megközelítő értékeket szolgáltat adott tüzesetre, a tűz területének, a szabad tűzfejlődés területének, az oltáshoz szükséges erő- és eszközigenynek a meghatározására. Fenntartotta a szakértő, hogy a 13. számú tűzcsap működésképtelensége, emiatt a beavatkozás késedelme, illetve elmaradása növelte a perbeli esetben a tűzfelületet, a kárértéket (63-II. sorszámú irat 7-8. oldal).

Rámutat a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperes által felkért ... igazságügyi tűzvédelmi szakértő 2008. május 21-én kelt - utóbb a felmerült kérdések és körülmények miatt kiegészített - szakvéleménye az az alapvetően rendelkezésre álló szakértői munka, ami a rendelkezésre álló tűzvizsgálati iratok és nyilatkozatok adatainak, valamint a perbeli épület sajátosságainak, az egyes épületrészek elhelyezkedésének, a tűz keletkezési helyének és a tűzterjedés jellemzőinek egyidejű

figyelembe vételével, ellenőrizhető adatokkal és megfelelően levezetett számítással meghatározta a tényleges szabad tűzterjedés 24 perces időtartamát, annak alapján a tűz terjedési sebességét (3 m/perc), továbbá azt is, hogy a 12 m hosszú nyerskávétároló teljes terjedelmű égése a keletkezést követő 4. percre, az azt követő 30 m hosszú pörkölőtér teljes terjedelmű égése a 14. percre, a 20 m hosszú csomagolótér teljes terjedelmű égése a keletkezést követő 21. percre tehető, illetve hogy a tényleges szabad tűzterjedés alatt, a beavatkozás megkezdéséig a 12 m hosszú raktárban 9 méterig, az irodarészig terjedt a tűz. A szakértői számítás összhangban áll a tűzoltók nyilatkozatával is, miszerint az első raj kiérkezésekor az épület megközelítőleg 60 m hosszában égett. Meghatározta a szakértő azt is, hogy amennyiben a 13. számú tűzcsap működőképessége esetén a felperesi dolgozók meg tudták volna kezdeni a beavatkozást, 6 percre rövidült volna a szabad tűzfejlődés, a 30 m hosszú pörkölőtér első részéig (6 m) terjedt volna csupán a tűz, és ott megállítható is lett volna, 155 m² tűzfelület kialakulásával.

Ki kell emelni ... szakértő szakvéleményének 2008. szeptember 19-i kiegészítéséből, hogy a számítástól függetlenül megállapítható a perbeli tűzcsap működésképtelensége miatt a szabad tűzterjedés időtartamának, a tűz minden beavatkozás nélküli szabad terjedésének a megnövekedése (a tűzoltóság által pontosított adatok szerint 11 percben), ami mindenképpen jelentősen megnövelte a tűz által okozott kárt. A létesítményben elhelyezett tűzoltó eszközök alapvető rendeltetése a tűz kezdeti szakaszában való gyors beavatkozás lehetővé tétele a tűz megfékezhetősége érdekében; ha ez megghiúsul - ahogy jelen esetben történt a 13. számú tűzcsap működésképtelensége miatt a dolgozók részéről -, a nagy területre kiterjedt tűz megfékezése már csak a tűzoltók beavatkozásával oldható meg. Rámutatott a szakértő arra is, hogy tűzvédelmi oktatást igazoló dokumentumokon túl a dolgozók viselkedése is aláámasztotta alkalmasságukat az eredményes beavatkozásra, illetve hogy a 13. számú tűzcsap üzembe helyezésével a dolgozók jelentősen lassíthatták volna a tűzterjedést és megmenthető lett volna a csomagolótérben levő árukészlet, valamint berendezés. Tartalmazza a kiegészített szakvélemény azt is, hogy az üzemképtelen föld feletti vízcsap vízhozama többszöröse lett volna a szomszédos épületen levő fali tűzcsap vízhozamának, a föld feletti csapról két sugárral mód lett volna a dolgozók beavatkozására, és ez esetben nem lett volna szükség a gáztartályok hűtésére sem. A felperes dolgozói jelentős időt veszítettek az oltás során a 13. számú tűzcsap működésképtelensége miatti sikertelen tűzoltási kísérlettel, ami alatt a tűz folyamatosan és egyre intenzívebben terjedt.

Hangsúlyozza az ítéletábra, hogy dr. **G. K.** szakértő írásban előterjesztett szakvéleményében, illetve annak írásbeli kiegészítésében a számára feltett releváns kérdések megválaszolásakor maradéktalanul egyetértett ... szakértő megállapításaival és módszerével is, amelyet nem vont vissza, ezért megállapításai közül nem volt önmagában és kiragadottan értékelhető a törvényszék ítéletében kiemelt 2012. február 7-i tárgyaláson tett kijelentés. A másodfokú bíróság a szakértő ezen megállapítását mellőzi.

Rámutat a másodfokú bíróság arra is, hogy **Sz. L.** szakértő a 2013. október 1-jén előterjesztett szakvéleményében egyetértett a tűzoltóság szakmai véleményével abban, hogy a tűz észlelésének és keletkezésének korai időpontjában eredményes lehetett volna a tűz keletkezési helyének oltása a 13. számú tűzcsap működőképessége esetén, és ezzel a tűz továbbterjedésének megakadályozása. A szakértő azt a következtetést, amellyel kizárta a sikeres oltást, illetve a tűzterjedés érdemi késleltetésének lehetőségét a 13. számú tűzcsap megszerelhetősége és működése esetére, az alapján vonta le (egyéb körülmény értékelésén túl), hogy a tűzcsapról kivehető vízmennyiség nem lett volna mindehhez elegendő (142. sorszámú szakvélemény 34. oldal 4. pont). Nyilvánvalóan nem fogadható el az a szakértő módszer és kiindulási pont, amit a szakvélemény 1.5.3. pontja tartalmaz, nevezetesen, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezés miatt - ami egy négy főből álló létesítményi vagy hivatásos tűzoltó raj feladatáról szól föld feletti tűzcsap két leágazó vezetékeiről való tömlők

megszerelése körében - volt lehetetlen a szakértő számára annak elfogadása, hogy tűzoltó képesítéssel nem rendelkező személy el tudta látni a tömlő tűzcsapra való csatlakoztatását. Hangsúlyozni kell azt is, hogy **Sz. L.** szakvéleményének 2.5.3. pontjában adott válasza szerint azért nem találta megállapíthatónak a 13. számú tűzcsapból végzett oltással a kár csökkentésének lehetőségét, mert a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 5267/4/2008. számú iratában foglaltak alapján a perbeli terület tűzivíz ellátása rossz volt, és a 12., 13. számú föld feletti tűzcsapok vízhozama nem lett volna elegendő az eredményes oltáshoz.

Az ítéletábra leszögezi **Sz. L.** szakértő előzőek szerint indokolt válasza tekintetében, hogy az alapvetően a perbeli terület elégtelen oltóvíz ellátásán alapult, ami a tulajdonos-fenntartó alperesek feladatkörébe tartozott, ezért nem vezethetett a jogellenes alperesi magatartás és a felperes által állított többletkárosodás közti okozati összefüggés kizárására.

A másodfokú bíróság szerint megállapítható a perben kirendelt dr. **G. K.** szakértő és ... magánszakértő előzőekben ismertetett egybehangzó, aggálymentes és a bizonyítékokkal összhangban álló megállapításai alapján a perbeli 13. számú tűzcsap üzemképtelensége, illetve a terület elégtelen oltóvíz ellátása és a - felperesi alkalmazottak oltási beavatkozása nélkül - a szabad tűzterjedés megnövekedése, azáltal a felperes többletkárosodása közti ok-okozati összefüggés. Annak tényét, hogy a perbeli területen nem állt rendelkezésre az oltáshoz megfelelő vízmennyiség, a szakvéleményeken túl igazolta a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 5267/4/2008. számú tájékoztatása, továbbá **M. L.**, **N. R.** és **G. A. A.** tanúk is.

Az alperesek - a II. rendű alperes a perbeli terület tulajdonosaként, az I. rendű alperes megbízott vagyonkezelőként - nem tettek eleget a Tűzvédelmi törvény 29. § (2) bekezdésében, az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet 49. § (1), (2), (4) bekezdéseiben, 54. § (1)-(2) bekezdéseiben előírt jogszabályi kötelezettségüknek, amikor nem biztosították a perbeli területen a megfelelő oltóvíz ellátást, az oltóvizet szolgáltató berendezés üzemképességét, illetve az oltáshoz szükséges vízmennyiség egyidőben való kivételét. Megsértették továbbá a 2/2002. (I. 23.) BM rendelet 1. számú melléklete III. fejezetének 1.2., 1.5. pontjaiban foglalt előírásokat is, mivel nem gondoskodtak a perbeli vízkivételi hely esetében feltárt hiányosság megszüntetésével, annak rendeltetésszerű használhatóságáról, a föld feletti tűzcsap üzemképességéről, a 2.3.3., a 2.3.4. pontok szerint.

Helyesen hivatkozott a felperes a Tűzvédelmi törvény hatályára az 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján, továbbá a 6. § (1) bekezdése alapján arra is, hogy a törvény hatálya alá tartozó személyek - magánszemélyek és jogi személyek egyaránt - kötelesek közreműködni életkoruk, egészségi, fizikai állapotuk alapján elvárható személyes részvétellel a tűzoltásban. Az ezzel ellentétes - a tűzoltási feladat hatósági jellegén alapuló - érvelés és logika a tűzterjedés megfékezésének lehetőségével kapcsolatban alapvetően téves és hibás.

Rámutat a másodfokú bíróság arra is a Tűzvédelmi törvény 4. § e) pontja alapján, hogy a tűzoltási feladat - a veszélyeztetett személyek mentésén, a tűz közvetlen veszélyének elhárításán, illetve a tűz eloltásán túl - a tűz terjedésének megakadályozását, az anyagi javak védelmét is jelenti, amelynek teljesítéséhez alapvetően és elengedhetetlenül szükségesek a létesítményben kötelező tűzoltó eszközök, az oltóvizet szolgáltató berendezések, műszakilag megfelelő állapotuk.

Az alperesek felelőssége a Ptk. 350. § (1) bekezdése alapján egyetemleges a felperessel szemben.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az óvadék visszafizetése iránti követelés körében a perbeli szerződés 5. pontjának alkalmazásával anélkül utasította el az elsőfokú bíróság a keresetet, hogy a szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta volna. Érdemben nem vizsgálta a bérlet helytállási kötelezettségét, a felperesi jogelődjének felelősségét a kár bekövetkezésében, amelyhez figyelembe kellett volna vennie a felperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseken és a bérleti szerződés 5.

pontjában írt konjunktív feltételeken túl a szerződés 11. pontjában írt szabályozást is, és értékelnie kellett volna a rendelkezésére álló bizonyítékokat (tűzvizsgálat iratai, szakvélemények).

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint közbenső ítéletet hozott, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította az alperesek egyetemleges kártérítési felelősségét a felperessel szemben, az óvadék visszafizetése iránti kereset körében hatályon kívül helyezte a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, és a kártérítési követelés összecszerúsége, valamint az óvadékra vonatkozó kereseti igény tekintetében az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az elsőfokú bíróságnak a folytatódó peres eljárásban egyrészt a kártérítési követelés összecszerúságáról kell döntenie, a szükséges bizonyítási eljárás lefolytatásával, illetve annak feltételei fennállása esetén a Ptk. 359. §-ában és a Pp. 206. § (3) bekezdésében írt anyagi jogi, illetve eljárásjogi szabályok és a bíróság feladatkörébe eső mérlegelés alkalmazásával.

Az óvadék visszafizetése iránti kereset körében fel kell hívni a feleket érdemi nyilatkozataik, bizonyítékaik előterjesztésére a Pp. 141. § (2), (6) bekezdései szerint, a bérleti szerződés 5. pontjában írtak körében. Ezt követően lesz abban a helyzetben az elsőfokú bíróság, hogy a vonatkozó bizonyítékok egybevetett értékelésével állást foglaljon az óvadék visszafizetésének feltételei körében, illetve mindezek eredményétől függően el kell bírálania az I. rendű beszámítási kifogását is.

A másodfokú bíróság a 4/2009. (XII. 14.) PK vélemény irányadó alkalmazásával megállapította a feleknek a másodfokú eljárásban felmerült költségét, azaz a felperes esetében az általa lerótt másodfokú eljárási illetéket, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései alapján mérlegeléssel - a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban - meghatározott másodfokú ügyvédi munkadíjat, az alperesek esetében az IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései szerint mérlegeléssel meghatározott másodfokú ügyvédi, illetve jogtanácsosi munkadíjak összegét, amelyek viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell rendelkeznie.

Budapest, 2015. év március hó 19. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

. Gáspár Mónika s.k.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő