

A Győri Ítéltábla a dr. Rónai Ferenc ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Tóth Károly ügyvéd által képviselt **I.r.**, a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r.** és a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **III.r. alperesek** ellen kártérítés iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. április 7. napján kelt 4.P.20.246/2013/83. számú rész-, közbenső ítélete ellen az I.r. alperes által 85., a III.r. alperes által 84. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság rész-, közbenső ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja azzal a kiegészítéssel, hogy az I. és III. rendű alperes felelőssége teljes és egyetemleges.

Kötelezi az I.r. és III.rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek külön-külön 63.500,-(hatvanháromezer- ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A 48.000,- (negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a ... helyrajzi számú, szám alatti ingatlanon háromlakásos társasház építésére jogerős építési, (.../2007. sz.) majd használatbavételi engedélyt (...-0/2008. sz.) adott ki ... Város Jegyzője. Az építési munkálatok kivitelezője az I.r. alperes volt, aki 2008. év során a lakásokat értékesítette. A tervrajzon 3. számú lakásként megjelölt, a helyrajzi számú albetétként rögzített lakást a felperes a 2008. november 19-én létrejött adásvételi szerződéssel vásárolta meg az I.r. alperestől. A lakás 2011. november 27-én kigyulladt és nagyrészt megsemmisült, a tűz továbbterjedt a másik két lakás födémszerkezetére és tetőterére. A ... Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság tűzvizsgálati jelentésben (56-8/2012/TE) állapította meg a tűz keletkezésének okát, azt rögzítette, hogy a lakás látványkandallójában égő tűz égéstermékének elvezetését biztosító fém füstcső a keletkezett hő egy részét még a kéménybe történő bekötés előtt leadta, a lakótér felől gipszkarton burkolattal lezárt térben a sugárzó hő feltorlódott és a környezetében lévő fa tartószerkezetű és burkolatú falat és födémszerkezetet meggyújtotta. A ... Megyei Zrt. felperes részére adott tájékoztatása szerint a felperes lakására vonatkozóan a kivitelező nem kért kéményvizsgálatot, 2011. szeptember 10-én szemrevételezéssel megállapították, hogy a vizsgált kémények megfelelő állapotban vannak. A tüzesetet követően indult büntetőeljárást a nyomozóhatóság megszüntette.

A felperes kereseti kérelmében az alpereseket egyetemlegesen 3.000.000 forint kár megfizetésére kérte kötelezni.

Az I.r. alperes kártérítési felelősségét arra alapította, hogy kivitelezőként az építkezés során szakszerűtlen, tűzveszélyes műszaki megoldásokat alkalmazott, valószínűsíthetően nem végeztette el a kandalló és a hozzá kapcsolódó kémény környezetének tűzállósági szempontok szerinti szakhatósági (... Zrt.) vizsgálatát. Állította, hogy a kandallót szóbeli megállapodás alapján az I.r. alperes építette, amit a kivitelezés egyedi jellegzetességei mellett a műszaki leírás tartalma és az a tény is igazol, hogy az I.r. alperes könyvelési anyaga szerint a lakás értékesítését megelőzően a kandalló beépítéséhez használatos anyagokat vásárolt.

A II.r. alperes felelősségi körében a felperes arra hivatkozott, hogy a felperes utcájában a tűzcsapból a tűzoltók a tüzeset során vizet vételezni nem tudtak, és ez jelentősen hátráltatta a tűz eloltását.

A III.r. alperessel szembeni kárigényét arra alapította, hogy az építésügyi hatóságként jogszabályt sértett, amikor szakhatósági hozzájáruló nyilatkozat és helyszíni bejárás lefolytatása nélkül kiadta a tűzveszélyes épületre a használatbavételi engedélyt. Hangsúlyozta, hogy a használatbavételi engedély kiadásakor a lakás a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő munkák elmulasztása, a kémények eltakarás előtti, illetve végleges vizsgálatának, valamint az égéstermék elvezető berendezések megfelelőségi igazolásának elmaradása miatt nem felelt meg a tűzbiztonsági követelményeknek.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az I.r. alperes védekezése szerint kártérítési felelőssége nem áll fenn, mert az általa értékesített lakásban nem volt kandalló, amit alátámaszt az a tény, hogy az adásvételi szerződésben, a lakás műszaki leírásában és az engedélyezett tervekben sem szerepel kandalló építése. A kémény beépítésének ténye nem bizonyítja, hogy a felperes bármilyen tüzelőegységet be akart építeni, ez csak egy lehetőség volt a fűtési rendszer esetleges más módon történő üzemeltetésére. A kéményvizsgálatot a teljes épületre kérte, nem róható a terhére, hogy a ... Zrt. nem vizsgálta meg mindhárom társasházi lakás kéményét. A beépített kémények szilárd tüzelésre készített, gyárilag hőszigetelt, legkiválóbb minőségű kémények, amelyeknek nem volt szerepük a tüzeset létrejöttében, az arra volt visszavezethető, hogy a felperes a kandallót szakszerűtlenül üzemeltette.

A II.r. alperes annak hangsúlyozásával kérte a kereset elutasítását, hogy az önkormányzat nem építésügyi hatóság, nem járhatott el államigazgatási jogkörben, a vízellátással összefüggő mindennemű szolgáltatást a ... Zrt. végzi.

A III.r. alperes érdemi védekezése szerint a használatbavételi engedélyezési eljárás esetleges hiányosságai nem hozhatók ok-okozati összefüggésbe a tüzessel. Az épület használatbevételekor még nem épült meg a kandalló, a káreseményt a tüzelőeszköz szabálytalan bekötése okozta, amelyre nem terjed ki az engedélyezési eljárás. A szükséges szakhatósági engedélyt a kandalló beépítőjének kellett volna beszereznie, ennek elmaradásáért felelősség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság rész-, közbenső ítéletével megállapította, hogy az I.r. és a III.r. alperes kártérítési felelőssége fennáll a felperessel szemben a 2011. november 27-i káreseménnyel kapcsolatban. A II.r. alperessel szemben a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta szakértő 2 és dr. ... igazságügyi szakértők együttes, aggálytalannak és ellentmondástól mentesnek tekintett, kiegészített szakvéleményét. A szakvélemény alapján megállapította, hogy a tűz keletkezésének oka négy egyidejűleg fennálló és bizonyított szakszerűtlenségre vezethető vissza: A kandalló füstcsövének bekötés során történt keresztmetszet szűkítésére, a bekötőcső és a közvetlen környezete mentén levő faszerkezetek közötti

kellő hőszigetelés hiányára, arra, hogy az adott kéményre vonatkozó kéményseprő szakvélemény elmaradása ellenére a lakás használatbavételi engedélyt kapott, és a kandalló megépítése során még a betakarás előtt az újabb, a megfelelőség tanúsítása érdekében szükséges kéményseprő szakvélemény beszerzése elmaradt.

A bíróság a szakvélemény megállapításai alapján arra a következtetésre jutott, hogy a tüzesetet megelőzhető volna a szabályszerű használatbavételi engedély kiadása iránti eljárás és szabályszerű határozat meghozatala. Ennek elmulasztása miatt a III.r. alperes is közzehatott a tűz kialakulásában, ezért fennáll a kártérítési felelőssége. Jegyzőkönyv hiányában kétségesnek találta a III.r. alperes ügyintézőjének azt a tanúvallomását, hogy megtekintette az ingatlant a használatbavételi engedélyezés során, ezt a következtetését azáltal is igazoltnak találta, hogy az eltérő készültségi fokban levő három lakás tekintetében rövidített indokolással egyszerre kerültek kiadásra a használatbavételi engedélyek. A III.r. alperes jogszabálysértő magatartásának tekintette, hogy olyan lakásra adta meg a használatbavételi engedélyt, amely nem rendelkezett kéményseprői szakvéleménnyel, miután használatbavételi engedély kiadásának időpontjához (2008. szeptember 2.) képest az ingatlanra vonatkozó kéményseprői szakvélemény később született. Mivel a szakvéleményben foglalt megállapítások szerint a megépített kémény nem elegendő kürtő átmérője ok-okozati összefüggésbe hozható a tüzesettel, a megépített kémény vizsgálata mindenképpen része kellett, hogy legyen a használatbavételi engedély kiadásának, függetlenül attól, hogy a kandalló még nem került kivitelezésre. A rendelkezésre álló tervek alapján a III.r. alperesnek tisztában kellett volna lennie azzal, hogy a kivitelezés során kandalló épül, és ebből a szempontból is vizsgálnia kellett volna a használatbavételi engedélyezési eljárás során azt, hogy tűzvédelmi szempontból megfelelően került-e kialakításra a kandallóból kivezető füstcső, valamint a kémény csövének átmérője. Mindezek elmulasztása okán a III.r. alperes kártérítési felelőssége fennáll, mert szabályszerű használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása - tűzvédelmi szempontból történő alapos vizsgálat után - esetén elkerülhető lett volna a tűz bekövetkezése.

Az elsőfokú bíróság a felperes nyilatkozata, ..., ..., ... nyomozati eljárás során tett tanúvallomásai és ... bíróság előtt tett elfogulatlanak értékelt tanúvallomásai alapján bizonyítottan tekintette, hogy a kandalló építése még azelőtt történt, hogy a felperes beköltözött volna az ingatlanba. Miután az I.r. alperes volt a felperes által megvásárolt ingatlan eladója és építtetője, nem vitatottan a kőműves munkákat az I.r. alperes vagy az ő megbízásából alvállalkozó végezte, és a kandalló beépítése ... tanúvallomása által is igazoltan az I.r. alperes megbízásából történt, az I.r. alperest a régi Ptk. 348. § /1/ bekezdése alapján is terheli kártérítési felelősség. Amennyiben az I.r. alperes alkalmazottja végezte a konkrét építési munkákat, illetve, amennyiben a kandalló beépítésére vonatkozóan az I.r. alperes ismeretlen vállalkozóval kötött szerződést, az ingatlan eladójaként tartozik kártérítési felelősséggel felperessel szemben a Ptk. 339. § /1/ bekezdése alapján.

Álláspontja szerint az I.r. alperes a kártérítési felelősség alól nem tudta magát kimenteni. Azt a hivatkozását, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben kandalló nem került megemlítésre, nem látta elfogadhatónak, mert a szerződésnek nem kötelező tartalmi eleme a kandalló feltüntetése, így annak elmaradása nem zárja ki, hogy az I.r. alperes felelősségi körében került a kandalló beépítésre, arra is tekintettel, hogy erre a szomszéd lakásban is hasonló módon került sor. Az I.r. alperes könyvelési irataiban fellelhető számlák azt igazolják, hogy az I.r. alperes végezte a kandalló beépítéséhez szükséges anyagok beszerzését, aki ezzel szemben nem tudta bizonyítani, hogy a kandalló beépítéséhez szükséges anyagok más, a felperes ingatlanától eltérő ingatlanba kerültek volna beépítésre. Az I.r. alperesnek azt a védekezését, hogy a tűz a felperesnek felróható okból következett be, a kiegészítő igazságügyi szakvélemény és a tűzvédelmi szakhatóság a 2011. szeptember 10-én végzett ellenőrzésről készített irata alapján is cáfoltnak tekintette.

Az elsőfokú rész-, közbenső ítélettel szemben az I.r. és III.r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, a velük szemben előterjesztett kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

Az I.r. alperes fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helytelen értékelésével megállapított tényállásból téves ténybeli és jogi következtetést vont le, az általa előterjesztett bizonyítékokat nem értékelte, az előterjesztett indítványok elutasítását nem indokolta, következtetéseit feltevésekre alapította, megállapításai okiratellenesek.

A rendelkezésre álló okirati bizonyítékokkal ellentétben állapította meg, hogy a felperes részére kandallót értékesített. Az adásvételi szerződés 9.1. pontjában, a szerződés részévé tett tervek, az építési engedélyre, a műszaki ismertetőre, a társasházi ingatlan alaprajzára, illetve annak kialakítását, felszerelését rögzítő egyedi ismertetőre való utalással pontosan meghatározták a vétel teljes tárgyát. Ezen okiratok az épület tervezőjének és műszaki ellenőrének, a polgármesteri hivatal ügyintézőjének tanúvallomásaival és a munkabiztonsági szakértő szakvéleményével együtt azt igazolják, hogy a felperes lakásába kandalló beépítése nem volt tervezve, ilyen az I.r. alperes kivitelezésében nem valósult meg, annak értékesítését az I.r. alperes nem vállalta a felperes részére. Az adásvételi szerződésben is megjelölt műszaki leírás tételesen tartalmazza a lakáshoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyak listáját, amelyben annak ellenére nem szerepel a kandalló, hogy annak bekerülési költsége legalább 500.000 forint lett volna, amely nyilvánvalóan jelentősen befolyásolta volna az ingatlan vételárát. A könyvelési anyagaiban fellelhető számlák valóban a kandalló beépítéséhez szükséges anyagok beszerzését tanúsítják, az elsőfokú bíróság téves következtetésével szemben azonban fényképfelvételek csatolásával bizonyította, hogy azok nem a felperes lakásába kerültek beépítésre.

A Zrt. (69. irat) által becsatolt iratok egymással ellentmondásban állnak, a csatolt munkalapból nem állapítható meg, hogy 2011. szeptember 10-én valóban történt tisztítás a felperesi lakáshoz tartozó kéményben. A kéményvizsgálati munkalapot aláíró személy nem a ... Zrt. alkalmazottja, így az általa átvett megrendelések szakértelem hiányában nem lehetnek megalapozottak, a felperes álláspontjának alátámasztására nem alkalmasak. Az eljárás adatai az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását sem igazolták, hogy a kandallót az I.r. alperes alkalmazottja építette be, ... elfogultnak tekinthető tanú vallomásából erre vonatkozó megalapozott következtetés nem vonható le.

... és ... nyomozati eljárás során tett és perbeli tanúvallomásai nem támasztják alá az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy az I.r. alperes bárkinek, vagy alkalmazottjának megbízást adott a kandalló építésére. Az I.r. alperes törvényes képviselője ... volt, így az alperesi cégben 10 %-os tulajdonrésszel rendelkező ... által esetlegesen vállalt kötelezettségek nem terjednek ki az I.r. alperesre. Megalapozatlannak tekintette az ítéletnek azt a megállapítást is, hogy a kandalló akkor került beépítésre, amikor az I.r. alperes a ház építésének kivitelezését folytatta, miután a használatbavételi engedély kiadása során az építési hatóság ügyintézője (...) tanúként arról nyilatkozott, hogy kandallót a helyszínen nem észlelt, és a használatbavételi engedély kiadása feltételezi, hogy a ház építésének kivitelezése már korábban megtörtént, ami szintén cáfolja az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy az I.r. alperes építette a kandallót.

Álláspontja szerint az ítélet alapjául elfogadott szakvélemények nem alkalmasak annak a megalapozott következtetésnek a levonására, hogy a kandalló nem volt a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő mértékben szigetelve. A helyszínről készített, csatolt fényképfelvételek ennek ellenkezőjét bizonyítják, cáfolják a felperesi, illetőleg szakértői megállapításokat a tűz keletkezésének okáról. A szakvélemények megalapozatlanságát támasztja alá, hogy a szakértők - ... kivételével - nem jártak a helyszínen, megállapításaikkal nagyrészt a tűzvédelmi jelentésben írt rendkívül szükséges folyamatleírásban foglaltakat bővítették ki, következtetéseiket olyan iratok

alapján vonták le, amelyek általában feltételezésen alapulnak. Megfelelő választ nem adtak arra, hogyha a berendezés három éven keresztül hibátlanul működött, miért adott le sokkal nagyobb hőt, mint korábban. Az általuk meghallgatni kért kandalló-tervező és építő ugyan nem igazságügyi szakértő, de jobban ért a kandalló építéséhez, mint bármelyik igazságügyi szakértő, ezért az elsőfokú bíróság alaptalanul mellőzte az írásbeli véleményének értékelését és utasította el a perben kirendelt szakértővel történő szembesítésre vonatkozó indítványát.

A III.r. alperes fellebbezésének indokai szerint az elsőfokú ítéletnek a III.r. alperes felelősségét megállapító része iratellenes és téves jogi következtetéseken alapul, a bíróság figyelmen kívül hagyta a szakértői vélemény III.r. alperes felelőssége szempontjából lényeges elemeit. A használatbavételi engedély kiadásának időpontjában valóban nem állt rendelkezésre a kéményseprő szakvéleménye, azonban utóbb - még a tüzesetet megelőzően - a szakvéleményt kiadták, így a használatbavételi engedély kiadásának esetleges szabálytalansága és a káresemény között a szakvélemény hiánya okán nem lehet ok-okozati összefüggés. Ezt a szakértői vélemény is megállapította, kifejezetten rögzítve, hogy az engedélyezési eljárás szabályszerűsége és a kár keletkezése között nincs ok-okozati összefüggés. Jogszabály (37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 1. melléklete) alapján a tüzelőberendezés létesítése és bekötése nem építési engedélyhez kötött tevékenység, így a használatbavételi engedély kiadásának nem jogszabályi feltétele a tüzelőberendezés megléte. Az elsőfokú bíróság nem tudta megállapítani, hogy a használatbavételi eljárás során a tüzet okozó kandalló, illetőleg a szabálytalan bekötése létezett-e, így téves és iratellenes az a megállapítása, mely szerint a tüzesetet megelőzhetne volna egy szabályszerű használatbavételi engedély kiadása iránti eljárás és a szabályszerű határozat meghozatala. Megalapozatlan az a következtetése, hogy ennek elmulasztása miatt az elsőfokú építésügyi hatóság is közrehatott a tűz kialakulásában, ezért fennáll a kártérítési felelőssége.

Az elsőfokú ítélet tévesen értelmezi a szakvélemény kémény átmérőjére vonatkozó megállapítását, miután a szakvélemény nem rögzíti szabályként, hogy a kandalló építése esetén kötelező lenne legalább 200 mm átmérőjű füstelvezető létesítése, így az ennél kisebb kéményátmérő léte önmagában nem jogszabálysértő, nem alapozta volna meg a használatbavételi vagy építési engedély kiadásának megtagadását. A szabálytalanság az ennél nagyobb átmérőjű kivezető-csővel szerelt kandalló-szűkítéssel történő bekötése volt, ami a használatbavételi engedély kiadásának időpontjában nem volt megállapítható és nem is tartozott az engedélyezési eljárás alá. Az ítélet alapját képező szakvélemény is megállapította, hogy a szilárd tüzelésű, egyedi tüzelő és fűtő berendezések vonatkozásában nincs hatósági (pl. építési) engedélyezési kötelezettség, csak a kémény vonatkozásában. Így a használatbavételi engedély esetleges szabálytalan kiadása és a káresemény közötti összefüggés nem állapítható meg.

A felperes helyes indokai alapján az elsőfokú rész-, közbenső ítélet helybenhagyását, az I.r. és III.r. alperesek másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A bizonyítékok helytálló értékelése körében kiemelte, hogy a kandallók úgy épültek meg, hogy azok az adásvételi szerződések műszaki mellékleteiben nem szerepeltek. Ez egyébként is szükségtelen, mert az adásvételi szerződés szerint a vásárlás alapja az engedélyezési terv, amely szerint a felperes kandallóval felszerelt ingatlant vásárolt meg. Az igazságügyi szakértő megállapítása is azt támasztja alá, hogy a terven szereplő kandallót a kivitelezőnek kellett megépíteni, amit az adásvételi szerződés szerint felperes a lakás tartozékaként vásárolt meg.

... és ... a nyomozati eljárás során elismerték, hogy az I.r. alperes építette be a kandallót, amit a per során már - nyilvánvalóan érdeküknek megfelelően - tagadtak. A felperes állítását igazoló tanúvallomások egyike sem elfogult a felperes irányában, azok az utólag beszerezett - a felperes

lakásához lekönyvelt - számlákkal együtt igazolták, hogy a kandallót az I.r. alperes építette be a felperes lakásába.

Az ítékezés alapjául elfogadott szakvélemény bizonyította, hogy az I.r. alperes a kandalló kialakításánál annak kéménybe történő bekötésénél nem tartotta be a szakmai szabályokat, azok ok-okozati összefüggésbe hozhatók a tüzesettel. A kéményvizsgálat megrendelése az I.r. alperes kötelessége volt, kivitelezőként mindennemű - kéményseprői vizsgálat során fel nem tárható - hibáért büntetőjogi felelősséget vállalt. A helyszínt és a teljes peranyagot nem ismerő ... I.r. alperes által hivatkozott véleménye nem alkalmas az I.r. alperesi védekezésben megjelölt azon tényállítás igazolására, és az ezzel kapcsolatos ítékezés alapjául elfogadott szakértői vélemények cáfolatára, hogy a tüzesetet a felperes szakszerűtlen kandalló-üzemeltetése okozta.

Az I.r. alperes azért rendelte meg csak az első lakásra a vizsgálatot, mert a megrendelés időpontjában (2008. augusztus) még csak ez az egy lakás volt olyan készültségi állapotban, ahol a vizsgálatot el lehetett végezni. A ... Zrt. csak az első lakásban megépített két darab égéstermék elvezető vizsgálatát végezte el, kizárólag ezek használatba vételéhez adta ki az engedélyét, így a felperesi ingatlan kéményének vizsgálata, a berendezések megfelelőségi igazolása nem történt meg. Miután azok beszerzésére, beüzemelésére hónapokkal a használatbavételi engedély kiadását követően került sor, ez önmagában is megalapozza a III.r. alperes felelősségét. A III.r. alperes szabálytalan eljárását nemcsak az jelentette, hogy a használatbavételi engedély kiadásának időpontjában (2008. szeptember 2.) nem állt rendelkezésre kéményseprői szakvélemény, hanem az is, hogy ez soha nem került pótlásra a felperesi ingatlanra vonatkozóan. A III.r. alperes a használatbavételi engedélyt olyan ingatlanra adta ki, amit nem ellenőrzött, így mulasztása és a keletkezett kár közötti ok-okozati összefüggés egyértelműen megállapítható, amit a perbeli szakértői vélemények is alátámasztanak

A III.r. alperes jogellenes magatartását bizonyítja, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárás során az építési hatóság felelős képviselője nem intézkedett az előírás ellenes állapot, illetve hiányosságok, ellentmondások felszámolásáról, felelősségét támasztja alá, hogy a teljes ingatlan soha nem volt olyan készültségi fokban, amelyre használatbavételi engedély kiadható lett volna. A III.r. alperes ügyintézője a kialakított fűtésrendszerek, kémények számára sem emlékezett, mivel helyszíni szemle hiányában semmilyen dokumentáció nem készült, így nem tudható, hogy mi került engedélyezésre, ami önmagában is kétséges, hogy az engedélyezési folyamat során kellő alapossgal járt el. Jogszabályi kötelezettsége (37/2007. (XII. 13.) Ötm. rendelet 38.§ 2. pontja) alapján meg kellett volna győződnie arról, hogy az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték el. Az ingatlan biztonságos használata nem volt biztosított, mert az ennek érdekében szükséges - a III.r. alperes felelőssége körébe tartozó - építésügyi hatósági vizsgálatok, ellenőrzések, engedélyeztetések nem történtek meg.

A kémény eltakarás előtti vizsgálatát valóban az I.r. alperesnek kellett volna az ellenőrző hatóságtól megrendelnie, ennek hiányát viszont a III.r. alperesnek kellett volna kifogásolnia, mert az kötelező eleme a használatbavételi engedély kiadásának.

Az I.r. alperes állításával ellentétben három olyan igazságügyi szakértői vizsgálat is történt, amelyek keretében a szakértők a helyszínen megtekintették a kandallót, ezen szakértői vélemények a peranyag részét képezték, és a perben kirendelt igazságügyi szakértők ezen teljes peranyag birtokában ugyanazon megállapításokat tették, mint a helyszínt megtekintő szakértő, közöttük semmilyen vonatkozásban nincs ellentmondás.

Az alperesek fellebbezése nem alapos.

A másodfokú bíróság az I. és III.r. alperesek fellebbezésének keretei között, az abban foglalt indokok alapján bírálta felül az elsőfokú bíróság rész-, közbenső ítéletét.

Miután az elsőfokú ítéletnek a keresetet a II.r. alperessel szemben elutasító rendelkezését fellebbezéssel egyik fél sem támadta, az elsőfokú rész-, közbenső ítéletnek a részítéleti rendelkezése a Pp. 228.§ (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett.

A közbenső ítélet felülvizsgálata során az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a releváns, az érdemi döntés meghozatalához szükséges tényállást a terjedelmes bizonyítás lefolytatásával, a bizonyítékok helyes értékelésével feltárta, az így megállapított tényállásból helytálló következtetéseket vont le az I. és III.r. alperesek kártérítési felelősségére vonatkozóan.

1.) Az I.r. alperes kártérítési felelőssége

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok, tanúvallomások és szakértői vélemények helytálló értékelésével állapította meg, hogy a felperes kandallóval felszerelt ingatlant vásárolt meg az I.r. alperestől. Az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint a vétel alapja az építési engedélyezési tervdokumentáció volt, azt a perbeli együttes igazságügyi szakértői vélemény szerint az I.r. alperesnek, mint kivitelezőnek kellett megépíteni. A szakvélemény (72. oldal) részletes magyarázatot adott arra, hogy a terv rajztechnikailag (séma rajz) félreérthetetlenül megjelölte a kandallót, amit a felperes az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint a lakás tartozékaént vásárolt meg. Mindezek alapján nincs jelentősége annak az alperesi érveknek, hogy az adásvételi szerződés műszaki leírásában és egyéb mellékleteiben sem szerepelt a kandalló, és annak bekerülési költsége vélhetően jelentősen befolyásolta volna az ingatlan kialakított vételárát. A szakértői vélemény megállapításai mellett az érdektelennek tekinthető tanúvallomások, az I.r. alperes könyvelési anyagában fellelhető, a felperes lakásához lekönyvelt, a kandalló beépítéséhez szükséges alkatrészek beszerzését igazoló számlák, az I.r. alperes részéről a kivitelezés irányító és tervezésben közreműködő személyek nyomozati eljárás során tett tanúvallomásával együtt az elsőfokú bíróságnak azt a helytálló következtetést igazolják, hogy az I.r. alperes kivitelezésében még a felperes lakásba történő beköltözése előtt történt meg a kandalló beépítése. Ezzel ellentétes tényállás igazolására az I.r. alperes által hivatkozott fényképfelvételek és az I.r. alperes irányában érdektelennek nyilvánvalóan nem tekinthető személyek (..., .. és ..., ...) perbeli tanúvallomásai nem voltak alkalmasak.

A használatbavételi engedély kiadása során az építési hatóság ügyintézője tanúként valóban arról nyilatkozott, hogy a helyszínen nem észlelt kandallót. Miután nem volt igazolt, hogy a használatbavételi engedély kiadását közvetlenül megelőzően megtekintette az ingatlant, tanúvallomása nem alkalmas az elsőfokú bíróság azon megállapításának a cáfolatára, hogy az I.r. alperes építette a lakásba a kandallót.

Az elsőfokú bíróság által ítélezés alapjául elfogadott együttes - tűzvédelmi, építési-, beruházási - szakértői vélemény egyértelműen alátámasztja az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a tűz keletkezésének oka négy egyidejűleg fennálló és bizonyított szakszerűtlenségre volt visszavezethető. A kiegészített igazságügyi szakértői vélemény és az előzményi eljárásban tett szakértői vélemények egyező megállapításokat tettek a tűz keletkezésének és a ház leégésének okára. Tény, hogy a perben kirendelt szakértőknek nem volt módja a helyszín megtekintésére, megállapításaikat azonban a helyszínt megtekintő, a biztosító által felkért szakértő véleményének a megállapításaira, a tűzhatóság tűzvédelmi jelentésében írtakra és a tűz keletkezésének okát részletesen elemző okiratokra, fényképfelvételekre alapították. Ebből eredően nincs relevanciája

annak az alperesi védekezésnek, hogy a szakértők a helyszínt nem tekintették meg, annak elmaradása a kiegészített szakvélemény megállapításait nem teszi kétségessé, annak megalapozottságát nem érinti. Az azonos ténymegállapítások mellett a szakszerűtlen kivitelezés tekintetében is azonos megállapításokat tettek a szakértők, így nem volt ok az aggálytalannak és ellentmondástól mentesnek tekintett igazságügyi szakértők szakvéleményének a mellőzésére. A helyszínről készített csatolt fényképfelvételek - az I.r. alperes hivatkozásával ellentétben - nem voltak alkalmasak annak bizonyítására, hogy a kandalló és a bekötött cső az előírásoknak megfelelően volt szigetelve. A szakértői vélemények megfelelő választ adtak arra, hogy a korábban hibátlanul működő berendezés a tüzeset alkalmával miért adott le sokkal nagyobb hőt, mint korábban. Ezen szakértői vélemény ismeretében az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül mellőzte az I.r. alperes által meghallgatni kért kandalló-tervező véleményének figyelembevételét, és tanúként történő meghallgatását, a perben kirendelt szakértőkkel történő szembesítésének az elrendelését.

Az I.r. alperes nem tudta bizonyítani azt a védekezésében megjelölt tényállítást, hogy a tűz felperesnek felróható okból következett be, a szakvélemény és a tűzvédelmi szakhatóság 2011. szeptember 10-ei ellenőrzésről készült irata alapján. Erre vonatkozó megalapozott következtetés nem volt levonható. Az I.r. alperes által a fellebbezésben hivatkozott okok alapján a Zrt. által becsatolt iratok bizonyító erejének kétséges volta nem volt megállapítható.

Az I.r. alperesnek az a fellebbezésben írt hivatkozása, hogy az alperesi cégben 10%-os tulajdonrészrel rendelkező ... által esetleg vállalt kötelezettségek az I.r. alperes részére nem jelentenek kötelezettséget, olyan új hivatkozás, amelynek értékelését a Pp. 235.§ (1) bekezdése alapján nem kellett elvégezni. Egyébként jogi relevanciával sem bír, hiszen az adásvételi szerződést eladóként az I.r. alperes részéről a képviseleti joggal rendelkező ... írta alá, amelynek részét képezte a kandalló építése és értékesítése.

Azon tény alapján, mely szerint az I.r. alperes az adásvételi szerződéssel együtt kandalló beépítését is vállalta és értékesítette a felperes részére, az I.r. alperes a megvalósult szerződösszegés okán, az okozott károkért - az elsőfokú bíróság által megállapított 349.§-on alapuló felelősség mellett - a Ptk. 318.§ (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó Ptk.339.§.(1) bekezdése alapján tartozik kártérítési felelősséggel.

2.) A III.r. alperes kártérítési felelőssége

Az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen kifejtette, hogy miként hatott közre a használatbavételi engedélyezési eljárás során a mulasztásával, a jogszabályoknak nem megfelelő magatartásával a kár bekövetkezésében a III.r. alperes. Az ítéletben kifejtett indokokkal a másodfokú bíróság is egyetért.

A bírói gyakorlat egyértelmű abban a tekintetben, hogy a Ptk 349.§. (1) bekezdésében meghatározott speciális feltételek megléte esetében akkor van helye közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének, ha a szerződésen kívül okozott károkért való általános polgári jogi felelősségnek a Ptk. 339.§.-ának együttes, konjunktív feltételei fennállnak. (Pfv.III.21.249/2010/7). Közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése csak akkor igényelhető, ha bizonyított, hogy a kár a károkozó jogellenes magatartásával okozati összefüggésben áll. (Pfv.III.21.447/2010/3).

Az elsőfokú bíróság a III.r. alperes felróható, jogszabálysértő magatartásának tekintette, hogy olyan lakásra adta meg a használatbavételi engedélyt, amely nem rendelkezett kéményseprői szakvéleménnyel, miután a használatbavételi engedély kiadásának időpontjához képest az ingatlanra

vonatkozó kéményseprői szakvélemény később született. Az elsőfokú bíróságnak ezt a ténymegállapítását fellebbezésében a III.r. alperes sem vitatta, azonban azt állította, hogy utóbb, még a tüzesetet megelőzően készült szakvélemény kiadásával a használatbavételi engedély kiadásának esetleges szabálytalansága kiküszöbölésre került, ezért a káresemény és a szakvélemény hiánya között nem áll fenn ok-okozati összefüggés, amit a szakértői vélemény is megállapított, amikor azt rögzítette, hogy az engedélyezési eljárás szabályszerűsége és a kár keletkezése között nincs ok-okozati összefüggés.

A 37/2017. (XII. 13.) ÖTM. rendelet 1. melléklete alapján a tüzelő berendezés létesítése, bekötése valóban nem építési engedélyhez kötött tevékenység. A szakvéleményben foglalt megállapítások szerint azonban önmagában a megépített kémény nem elegendő kürtő átmérője (180mm) (szakvélemény 24.old.) és a füstcső (200mm) ezen kéménybe szűkítéssel történt bekötése ok-okozati összefüggésbe hozható a tüzesettel, így a megépített kémény vizsgálata mindenképpen része kellett volna, hogy legyen a használatbavételi engedélyezési eljárásnak attól függetlenül, hogy a kandalló esetleg még nem került kivitelezésre. A rendelkezésre álló, szakvélemény által is értékelt tervek alapján a III.r. alperesnek, mint elsőfokú építésügyi hatóságnak tisztában kellett lennie azzal, hogy a kivitelezés során a felperes lakásában is kandalló fog épülni, és ebből a szempontból is vizsgálnia kellett volna a használatbavételi engedélyezés során azt, hogy tűzvédelmi szempontból megfelelően került-e kialakításra a kandallóból kivezető füstcső, valamint a kémény csövének az átmérője.

A szakvélemény a tűz keletkezésének okaként nemcsak azt jelölte meg, hogy az adott kéményre vonatkozó kéményseprői szakvélemény elmaradása ellenére a lakás használatbavételi engedélyt kapott, de azt is az építésügyi hatóság mulasztásának tekintette, hogy a kandalló építése során még az eltakarás előtt az újabb, a megfelelőséget tanúsító szükséges kéményseprői szakvélemény beszerzése elmaradt (szakértői vélemény 21.oldal). Ilyen szakvélemény beszerzésére a peradatokból is kitűnően nem került sor, így a III.r. alperes hivatkozásával szemben nincs annak jelentősége, hogy a használatbavételi engedély kiadásának nem jogszabályi feltétele a tüzelőberendezés megléte.

A III.r. alperes is elismerte, hogy a szabálytalanság a nagyobb átmérőjű kivezető cső szűkítéssel történő bekötése volt, ami használatbavételi engedély kiadásában nem volt megállapítható, és hivatkozása szerint nem tartozott engedélyezési eljárás alá. A per adatai azonban a felperes hivatkozásával együtt azt igazolták, hogy az I.r. alperes nem rendelte meg a perbeli lakáshoz tartozó kémény vizsgálatát, a ... Zrt., mint ellenőrző szakhatóság csak az első lakásban megépített két darab égéstermék elvezető vizsgálatát végezte el, kizárólag ezek használatba vételéhez adta ki az engedélyt, így a felperesi ingatlan kéményének vizsgálata és a berendezések megfelelőségi igazolása nem történt meg. Ebből a tényből a III.r. alperes felelősségére vonatkozóan az elsőfokú bíróság megalapozott következtetést vont le. A III.r. alperes ügyintézőjének tanúvallomása - a felperes hivatkozásának megfelelően - azt igazolta, hogy a kialakított fűtésrendszerek, kémények számára sem emlékezett. A használatbavételi engedély meghozatalát megelőző helyszíni szemléről jegyzőkönyv nem készült, ami önmagában is kétségesse teszi, hogy a III.r. alperes, illetve ügyintézője az engedélyezési folyamat során kellő alaposággal járt el. Valójában jogszabálysértő magatartást tanúsított, amikor a hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009 (IX.15.) Kormányrendelet által (11.§.(1)(2) bek.) kötelezően előírt helyszíni szemlét az engedélykérelem elbírálása során - igazolt módon - nem tartott.

A III.r. alperes a helyszíni szemle megtartásának és a szükséges kéményseprői szakvélemény beszerzésének elmulasztása okán jogszabályi kötelezettségét (193/2009(IX.15.) Kormányrendelet

37.§ (2) bekezdés a)-b) pontok) megsértve a használatbavételi engedély elbírálása során nem győződött meg arról, hogy az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték el, az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e. A III.r. alperesnek az ingatlan biztonságos használatához szükséges felelősségi körébe tartozó hatósági vizsgálatokat, ellenőrzéseket az engedélyeztetést megelőzően kellett volna elvégeztetni, illetve beszerezni, és kifogásolnia a kémény eltakarás előtti hatóság általi vizsgálatának a hiányát, miután az a szakvéleményben hivatkozott jogszabályi előírás szerint is (szakvélemény 21.old.) kötelező eleme a használatbavételi engedély kiadásának. A III.r. alperes felróható, jogellenes magatartását támasztja alá, hogy a szükséges szakhatósági vélemény pótlására a felperes lakásához kapcsolódó kéményeket érintően később sem került sor, miután pótlólag csak az egyik lakásra került kiadásra a szakvélemény. Ez azt jelentette, hogy a III.r. alperes a használatbavételi engedélyt egy általa nem ellenőrzött ingatlanra adta ki, így a perbeli szakértői vélemények által is igazoltan megalapozott következtetés vonható le arra, hogy mulasztása és a keletkezett kár között fennáll az ok-okozati összefüggés, ezért felel a jogszabályellenesen kiadott használatbavételi engedély alapján végzett szabálytalan kivitelezéssel kapcsolatban felmerült kárért.

Az elsőfokú ítélet tartalmaz megállapítást az I. és III.r. alperes kár bekövetkeztében megállapítható közrehatására, azaz a közös károkozásra, az ennek megfelelő rendelkezés azonban a rendelkező részben nem jelenik meg. Ezért ki kellett mondani - a kereseti kérelemben foglaltakkal egyezően - a Ptk. 344.§ (1) bekezdése értelmében a közös károkozók károsulttal szembeni egyetemleges felelősségét, figyelemmel arra, hogy a (3) bekezdés (közrehatás arányának megállapítása) feltételei nem állnak fenn.

Mindezen indokok alapján a másodfokú bíróság az I.r. és III.r. alperesek egyetemleges és teljes felelősségének a megállapításával az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta a Pp. 213.§ (3) bekezdése alapján közbenső ítélettel.

Az eredménytelenül fellebbező I. és III.r. alpereseket a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3.§ (5) és 4/A.§-a alapján megállapított, Áfával növelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13.§ (1) és 14.§-a alapján az állam viseli.

Győr, 2017. október 12.

Dr. Világi Erzsébet sk. a
tanács elnöke

Dr. Kovácsfi László sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk. bíró

A kiadmány hitélül:

kiadó