

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Czilli Teréz ügyvéd által képviselt **I.r. és Rigó Zsolt II.r. felpereseknek** a dr. Beregi Zoltán ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kártérítés megfizetése iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. május 4. napján kelt 1.G.40.042/2008/37. számú ítélete ellen a felperesek részéről 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperes kártérítési felelősséggel tartozik az I-II.r., felperes felé a perbeli ingatlanban keletkezett, 2007. szeptember 26-i tűzesettel kapcsolatosan.

A másodfokú eljárásban az I-II.r. felperes perköltségét fejenként 25.000,- - 25.000,- (Huszonötezer-huszonötezer) forintban, míg az alperes perköltségét 50.000,- (Ötvenezer) forintban állapítja meg.

Ez ellen a közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás szerint az I.r. felperes 2004. február 10. napján a II.r. felperes 2003. november 15. napján határozatlan idejű bérleti szerződést kötött az alperes jogelődének tulajdonát képező **Város,** szám alatti ingatlanon található üzlethelyiségekre. A szerződések alapján az I.r. felperes a 40 m² alapterületű **"A"** Ételbár, a II.r. felperes a 216. m² alapterületű, **"B"** Bolt elnevezésű helyiségcsoportot bérelte. A két bérlemény ugyanabban az épületben volt található, ugyanide tartozott még egy harmadik üzlethelyiség is, amelyet az alperes jogelőde **"C"** üzlet céljára adott bérbe.

A **"D"** Bt. az alperes, illetőleg az alperesi jogelőd megbízásából a perbeli ingatlanra 1998. december 20-án készítette el jelentését az időszakos érintésvédelmi, tűzvédelmi és villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatról. Az e tárgyban újólag elvégzett vizsgálat

időpontja 2007. szeptember 14-e volt, az erről készült szeptember 23-i jelentést az alperes október 1-én vette át. E jelentés a perbeli ingatlanban közvetlen tűzveszélyt okozó hibát nem tárt fel, ugyanakkor általános hiányosságként állapította meg, hogy a vezetékkötések és csatlakozások helytelenül voltak kialakítva, sok esetben a vezetékkötés egyszerű összesodrással készült. Előírta, hogy a szokásos karbantartások során az összesodrással készült vezetékkötéseket ki kell javítani csavaros, sajtolt, vagy forrasztott kötésekre. Ezt meghaladóan a jelentés a "C" üzlet villamos-berendezéseinek kialakítását, biztonságtechnikai szempontból megfelelőnek találta.

2007. szeptember 26-án a bérleményben tűz ütött ki, melynek következtében az épület teljes egészében kiégett és így az abban található I. és II.r. felperesi árukészlet, felszerelés és berendezés megsemmisült. A tűzoltóság által kiadott A-.... számú tűzvizsgálati jelentés a tűz keletkezési okát ismeretlenként jelölte meg, ugyanakkor az megállapítható, hogy a tűz keletkezési helye a "C" üzlet eladótere volt. A tűz következtében az I. és II. r. felpereseknek az általuk bérelt helyiségekben tárolt számos ingósága megsemmisült.

A 2007. szeptember 26-án hajnali 4 órakor keletkezett tűz oltása, hajnali 4 óra 18 perckor kezdődött meg, a tűzoltóság 11 órakor átadta a romos épületet az alperesnek a további felügyelet ellátására azzal, hogy indokolt a romeltávolítás a balesetveszély megszüntetése érdekében. Az alperes megbízásából 2007. szeptember 27-én szemlét tartott "E" vezető szakértő. Helyszíni szemle alapján azt állapította meg, hogy a vasbetonváz szerkezet ugyan még a helyén van és feltehetően közvetlen összedőléssel nem fenyeget, de a többi bontási munkával járó dinamikus hatások ezek ideiglenes állékonyságát is kétségessé teheti, így bontása ezen elemeknek sem mellőzhető. A bontási munkákra **Város Város** Jegyzőjének 2007. szeptember 27-én kelt, a közvetlen élet- és balesetveszélyt jelentő építményrészek azonnali bontásáról rendelkező határozata alapján került sor. A 2007. szeptember 27-én 11 óra 30 perckor kezdődött és 21 órára befejeződött bontási munkák során a teljes épületszerkezetet elbontották. A bontást végző vállalkozó ezt követően elvégezte a törmelék elszállítását, a maradék vasbeton szerkezet bontását és munkaterületet 2007. október 3-án visszaadta az alperesnek. A felperesek a 2007. szeptember 27-én kelt, az alperesnek szeptember 28-án átadott iratukban közölték, hogy bérleti szerződéseik megszűntek, egyúttal kérték, hogy az alperes 2007. október hónaptól kezdődően bérleti díjról számlát nem állítson ki. Az alperes 2007. szeptember 28-án az I.r. felperesnek kéthavi bérleti díjat visszafizetett.

Az I.r. felperes 8.056.000,-Ft, a II.r. felperes 16.132.000,-Ft kártérítési megfizetésére kérte az alperest kötelezni akként, hogy az alperes az így megítélt tőkekövetelések után 2007. szeptember 26. napjától kezdődően kamat megfizetésére is köteles.

Kereseti kérelmüket a Ptk. 423. §, 424. §. (1) bekezdés, a Ptk. 312. § (1) bekezdés, 318. § (1) bekezdés, valamint a Ptk. 339. §-ában írtakra alapították. Az elmaradt haszon címén előterjesztett kárigényükkel kapcsolatban hivatkoztak a Ptk. 355. § (1) bekezdésében foglaltakra, a kamatkövetelésükkel kapcsolatban pedig a Ptk. 360. § (1) bekezdésében írtakra. E kereseti kérelmüket utóbb akként pontosították, hogy a továbbiakban hivatkoztak a Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdésében, 306. § a) és b) pontjában, 312. § (1), (2) és (6)

bekezdésében, 313. §-ában, valamint 318. § (1) bekezdésében írtakra. Utaltak arra, hogy álláspontjuk szerint az alperesnek objektív felelőssége áll fenn a bekövetkezett kárért, mert az újjáépítés lehetőségét a bérlemény esetében az alperes zárta ki azzal, hogy az azonnali bontás iránt intézkedett. Hivatkoztak arra, hogy az alperessel kötött szerződést közös megállapodással mondták fel, de csak 2007. szeptember 28-án, amikor a teljes épület bontására az alperes részéről már sor került. Ezzel kapcsolatban utaltak az 1993. évi LXXVIII. Tv. (Lakástv.) 23. § (1) bekezdésében, 36. § (1) bekezdésében és 39. § b) pontjában írtakra.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte vitatva annak jogalapját. Álláspontja szerint a bérlemény megsemmisült, ezzel a bérleti szerződés mindkét felperes vonatkozásában megszűnt, így a felperesek szavatossági jogokat az alperessel szemben nem érvényesíthetnek. Ugyanakkor az alperes kárfelelőssége sem állapítható meg a tüzesettel kapcsolatban. Hivatkozott arra, hogy a felperesek a bérleti szerződéseiket 2007. szeptember 27-én felmondták. Álláspontja szerint a Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján az állapítható meg, hogy a szerződés teljesítése mindkét felperes vonatkozásában lehetetlenné vált olyan okból, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, így a bérleti szerződés a Ptk. 430. § (2) bekezdés alapján megszűnt, figyelemmel a Lakástv. 36.§ (1) bekezdésében, valamint 23. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra. Hivatkozott arra is, hogy a bontási munkálatokra jogerős bontási engedély alapján került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes kereseti kérelmét elutasította, egyúttal kötelezte az I.r. felperest fizessen meg az alperesnek 260.000,-Ft perköltséget, míg a II.r. felperest fizessen meg az alperesnek 500.000,-Ft perköltséget. Kötelezte az I.r. felperest 483.400,-Ft, a II.r. felperest 900.000,-Ft feljegyzett illeték megfizetésére.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az alperes jogelődjével kötött bérleti szerződések alapján került sor az I.r. felperes részéről az "A" Ételbár, míg a II.r. felperes részéről a 216 m² alapterületi helyiségcsoport bérlésére és az azokban található üzlethelyiségek üzemeltetésére.

Az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felek közötti bérleti szerződés a tüzeset folytán a Lakástv. 23. § (1) bekezdés b) pontja szerinti okból szűnt meg azzal, hogy a bérlemények megsemmisültek. Erre tekintettel azt vizsgálta, hogy a bérleményeket magában foglaló épületben keletkezett tűz, illetőleg az ingatlan megsemmisülése ok-okozati összefüggésbe hozható-e az alperes jogellenes és felróható magatartásával vagy mulasztásával.

Megállapította, hogy a tűz keletkezési oka ismeretlen. Kiemelte, hogy a "C" üzletről készült jelentés csak október 1-én jutott az alperes birtokába, az abban foglaltakról csak akkor szerzett tudomást. "F" tanúvallomása alapján megállapította, hogy nem volt arra utaló jel, hogy az épületben olyan fogyasztót üzemeltettek volna, mely a villamoshálózatot különösebben megterhelte volna. "G", "H" és "F" tanúvallomásai, valamint a perben beszerzett igazságügyi, tűzvédelmi, tűzvizsgáló szakértői szakvéleménye alapján és a beszerzett tűzoltósági dokumentáció alapján a tűz keletkezési oka egyértelműen nem tárható

fel, de kétséget kizáróan megállapítható, hogy az a "C" üzletben keletkezett. Az elsőfokú bíróság szerint ítéleti bizonyossággal nem lehet megállapítani a tűz keletkezési okát még az igazságügyi szakértői vélemény alapján sem, hiszen az elektromos tűz keletkezési okot a szakértői is csak valószínűsítette azzal együtt, hogy a szakvélemény szerint a tűzoltóság által lefolytatott tűzvizsgálat a jogszabályoknak megfelelt, ugyanakkor szakszerűtlen, szakmailag nem megfelelő volt.

Ezt meghaladóan megállapította azt is, hogy az épület elbontása során az alperes jogszerűen, őt erre kötelező közigazgatási határozat alapján járt el. Figyelemmel volt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a per során az alperes által becsatolt munkaterület átadása megnevezésű iratban a tűzoltóság szeptember 26-án 11 órakor úgy adta át a területet az alperesnek, hogy indokolt a romeltávolítás a balesetveszély megszüntetése érdekében, azonban ebben az iratban a tűzoltóság semmilyen további kikötést nem tett az épület megmaradt szerkezeteinek fenntartása, vagy további megőrzése, külön történő kezelése körében. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes a bontás során az általában elvárható magatartást tanúsította, figyelemmel arra is, hogy a bontásra statikai szakvélemény, valamint bontásra kötelező határozat és a helyszínt részére visszabocsátó tűzoltósági irat ismeretében került sor, az a szokásos technológiával történt.

Mindezek alapján a megyei bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes részéről jogellenesség, felróhatóság nem állapítható meg sem a tűz keletkezésével sem az épület megmaradt részeinek elbontásával kapcsolatban. Ebből következően az alperes a felperesek irányba nem tartozik kellékszavatosságból fakadó kártérítési felelősséggel, figyelemmel a Ptk. és 424.§ (1) bekezdésében, 305. §-ában, 310., 318. és 339. §-aiban valamint a Lakástv. 36. §. (1) bekezdésében, 8. §. (1)-(3) bekezdésében írtakra.

Az ítélet ellen az I. és II.r. felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben annak hatályon kívül helyezését kérték.

Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság nem merítette ki döntésében a kereseti kérelmet, mert a szerződésen kívül okozott kár megtérítése iránti felperesi igényekről nem döntött.

Ezt meghaladóan támadták az elsőfokú ítéletet azért is, mert álláspontjuk szerint a bíróság nem teljes körűen tárta fel a tényállást, gyakorlatilag mellőzte a perben kirendelt igazságügyi szakértői vélemény megállapításait és ennek kellő indokát sem adta. A szakértői vélemény és annak tárgyaláson tett kiegészítése alapján ugyanis megállapítható, hogy a felperesi bérleményekben keletkezett tűz alperesnek felróható okból keletkezett és az, hogy a tűz tényleges oka nem állapítható meg, ugyancsak az alperes magatartására vezethető vissza, tekintettel arra, hogy a szakértő megállapítása szerint az alperes tulajdonában álló épület már a létesítéskor sem felelt meg a villamosvezetékek kiépítésére vonatkozó szabványoknak. A bíróság tévesen értelmezte a szakértő tárgyaláson tett nyilatkozatát, figyelemmel arra, hogy az ténykérdés, hogy a vezetékkötések az épületben nem voltak szabályosak, azok létesítéséért az alperes felelt. Hivatkoztak arra, a jelen per eldöntése szempontjából az irreleváns, hogy a 2007. vizsgálatot végző "D" Bt. megfelelően járt-e el az alperes megbízása alapján, amikor a "C" üzlet tűzveszélyességét vizsgálta, illetőleg érintésvédelmi vizsgálatot végzett

Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta vizsgálni a 79/2007. (IV.24.) Korm rendelet, a 12/2007. (IV.25.) ÖTM rendelet, valamint a 2004. évi CXL. Tv. (Ket.) a szakhatóság közreműködésére vonatkozó előírásait. Álláspontjuk szerint a tüzeset helyszínét a tűzoltóság nem szabadította fel. Az ennek ellenére nem csak az életveszélyes részekre kiterjedő bontással a tűz keletkezési okának vizsgálatát az alperes hiusította meg. Az alperes annak tudatában semmisítette meg a helyszínt hogy az épület tulajdonosaként a felperesek felé kárfelelősséggel tartozik. A tűzvizsgálati eljárás csak 2007. október 25. napján zajlott le, ennek ellenére a bontásra már szeptember 27-én sor került. Ezzel kapcsolatban hivatkoztak az ÖTM rendelet 6. § (3) bekezdésében foglaltakra. Sételmezték, hogy az alperes nem értesítette a felpereseket az épület elbontásának megkezdéséről. A felperesek maguk is megpróbáltak a helyszínre szakértőt hívni, a tüzeset okának tisztázása érdekében de, a bontásra olyan gyorsan került sor, hogy az általuk felkért szakértő már csak az üres betonlajzatot tudta volna megtekinteni. Hivatkoztak arra is, "E" tanúvallomása ellentmondásos arra nézve, hogy mennyiben volt szükséges az egész épület azonnali elbontása, mert a tanúvallomás szerint létezik olyan technológia, amely kiküszöbölhette volna az épület keleti részének sérülését.

Utalnak arra, hogy a tűzoltóság részéről végzett tűzvizsgálat nem a szakmai előírások szerint történt. Sételmezték, hogy az elsőfokú bíróság azon tűzoltó tanúk ("I" és "G") tanúvallomására alapította ítéletét, mely tanúk eljárása a szakértői megállapítások szerint rendkívül szakszerűtlen, hanyag volt. Az eljárás során tapasztalt hiányosságok miatt a tűzoltóság tűzvizsgálati jelentése a felperesek álláspontja szerint nem fogadható el.

A felperesek oldaláról semmilyen körülmény nem merült fel, amely arra utalna, hogy a tűz keletkezése a felperesek érdekkörébe esett. A felperesek ingóságaiban keletkezett kárért az alperes akkor is felelősséggel tartozik, ha az épületben keletkezett tűz neki nem felróható, hiszen a tűz az ő tulajdonát képező ingatlanról terjedt át a felperesek tulajdonában álló árukészletre és berendezési tárgyakra, e vonatkozásban az ok-okozati összefüggés egyértelműen megállapítható. Bérleményeik hiányosságaként jelölték meg, hogy azokban nem volt tűzjelző.

Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték a kereseti kérelemnek megfelelően.

Az I-II.r. felperesek fellebbezésüket kiegészítették utóbb azzal, hogy a bontással kapcsolatos két vállalkozási szerződés alapján az állapítható meg, a bontás eredetileg csak a kínai üzlet életveszélyessé vált részére vonatkozott volna és csak a második szerződésben módosultak a bontási munkálatok úgy, hogy azok az egész épületre kiterjedtek. A másodfokú eljárásban csatolták a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz intézett, 2009. július 6-án kelt panaszukat a perbeli tűzvizsgálati eljárással és tűzvizsgálati jelentéssel kapcsolatban, valamint a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 400/2009/MEGE. számú, 2009. július 15-én kelt választ. Hivatkoztak arra, hogy a Katasztrófavédelmi Igazgatóság válaszeleveléből is az állapítható meg, hogy sem a tűzoltóság, sem az önkormányzat nem írta elő az épület teljes elbontását és az önkormányzat a tűzoltóságot nem is értesítette a bontási

kötelezettség elrendeléséről. Mindezekre tekintettel változatlanul fenntartották azt az álláspontjukat, hogy indokolatlan volt a teljes épület elbontása.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, hogy álláspontja szerint a tényállást az elsőfokú bíróság teljes körűen feltárta és mind a szerződésszegés, mind a szerződésen kívül okozott kár körében megfelelően indokolta, hogy az alperes miért nem járt el jogellenesen, illetően felróhatóan a felperesek felé. Az elsőfokú bíróság indokát adta annak, hogy milyen körülményekre tekintettel vizsgálta a tűzvizsgálati jelentést, a szabványossági feltételeket, a tanúvallomásokat, a tűzoltók vallomásait és az igazságügyi szakértői véleményt. Hivatkozott arra, hogy a tűzvizsgálati eljárás szabályszerű lefolytatását a bíróságnak nem volt lehetősége vizsgálni, mert azt csak a közigazgatási határozat megtámadása iránti perben lett volna elvégezhető. Álláspontja szerint a "C" üzletben tapasztalt sodrott kötések, illetőleg a kondenzátorok hiányosságai nem okozhattak tüzet, mert az épület éjszaka nem volt áram alatt. Utalt arra, hogy a területet minden további feltétel nélkül a tűzoltóságtól az alperes visszakapta és az épület bontására hatósági határozat alapján került sor. Előadta, hogy arról nem volt tudomása, hogy a felperesek bármilyen vizsgálatot kívántak volna elvégeztetni a bontást megelőzően a tüzeset okával kapcsolatban. Az alperes magatartása, illetőleg eljárása a tűz keletkezésével okozati összefüggésben nem hozható, így az alperes részéről sem jogellenesség, sem felróhatóság nem állapítható meg és az okozati összefüggés is hiányzik.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése azonban téves.

A peres felek között a Ptk.423.§-ában, valamint a Lakástv. 36.§-ában és 2.§-ában szabályozott helyiségbérleti szerződés jött létre. Erre tekintettel az alperesnek az épület hiányosságaival kapcsolatban szavatossági felelőssége állt fenn a Ptk.424.§ (1) bekezdés, az Lakástv.8.§., valamint az Lakástv.37.§ (1) bekezdésében írtak alapján. A szavatossági felelősség a felróhatóságtól független, a szavatosság a visszerthes szerződések hibás teljesítésének objektív szankciója. A Ptk.310.§ (1) bekezdése szerint a kötelezett a hibás teljesítéssel okozott károkat is köteles megtéríteni. Az e károkért okozott felelősségre a Ptk.318.§ (1) bekezdése értelmében a Ptk.339.§ (1) bekezdésének rendelkezései vonatkoznak. A hibás teljesítéssel okozott kárért való felelősség alól a kötelezett mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A bérbeadó szavatossági felelőssége nem szűkíthető le a bérbeadó részéről kizárólag a bérlemény tárgyára olyan értelemben, hogy az ne vonatkozna a bérlő által igénybe nem vett épületrészekre. A bérleti szerződés alapján ha a bérlet tárgyául szolgáló épületben több helyiség vagy helyiségcsoport van, az épület hiányosságaért vagy az épületben bekövetkezett hibáért a bérbeadó akkor is szavatossági felelősséggel tartozik, ha a hiányosság vagy a hiba nem a bérlő által bérelt helyiségben, hanem az épület más részén következett be feltéve, hogy az a konkrét bérlemény használhatóságát is befolyásolja. A bérbeadó szavatossági

felelőssége ebben az értelemben az épület egészéért fennáll. Ezen belül értékelendő az is, ha a több helyiségcsoportból álló bérlemény esetén az egyik bérlő által bérbevett helyiségben bekövetkezett káresemény következtében a többi bérlő is károsodást szenved és a többi bérlő károsodásának elhárítása érdekében a bérbeadó nem tesz meg minden tőle elvárhatót (Fővárosi Ítéltábla Pf.VI.20.172/2004/3.).

A Ptk.424.§ (1) bekezdése alapján fennálló szavatossági felelősség tekintetében a felpereseknek kellett bizonyítania, hogy az épületnek olyan hibája volt, amely a perbeli tüzesetet előidézte és így a felperesek károsodásához vezetett.

A Pp.164.§ (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

Helytállón hivatkoztak a felperesek arra, hogy **Város** város Jegyzőjének 2007. szeptember 27-én kelt 6718/2007. számú határozata csak a közvetlen élet- és balesetveszélyt jelentő építményrészek azonnali bontásáról rendelkezett. Az elsőfokú eljárásban 15. sorszám alatt csatolt vállalkozási szerződések alapján megállapítható, hogy eredetileg maga az alperes is először csak az épület életveszélyessé vált részeinek bontására kötött vállalkozási szerződést. A felperesek által is hivatkozott 12/2007. (IV.25.) ÖTM. rendelet 6.§ (3) bekezdése szerint a tüzeset szempontjából érdekelt személy, személyek kötelesek változatlanul hagyni, illetőleg lehetőség szerint változatlan formában megőrizni a tűzvizsgálati helyszínt, annak felszabadításáig. Az elsőfokú eljárásban 31/A/2. alatt csatolt 2007. szeptember 26-i iratban a tűzoltóság a tűzvizsgálati helyszínt nem szabadította fel, azt a további felügyelet ellátására adta át a bérbeadó részére. Ehhez képest a teljes épület elbontására került sor 2007. szeptember 27-én oly módon, hogy a végleges bontás iránti kérelmet a bérbeadó alperes az építésügyi hatósághoz csak 2007. október 1-én terjesztette elő, míg a tűzvizsgálati jelentés 2007. október 25-én kelt. A perben beszerzett igazságügyi tűzvédelmi mérnökszakértői vélemény szerint a tűzoltóságnak előzetesen nem volt tudomása az azonnali bontási határozatról, így nyilatkozni sem tudott a helyszín felszabadításáról. A teljes épület elbontásával és az építési törmelék elszállításával a tűzvizsgálónak lehetősége sem volt arra, hogy a balesetveszély megszüntetése után további helyszíni vizsgálatot végezzen.

"I" és "G" tanúvallomásai alapján az is megállapítható, hogy a 31/A/1. alatt csatolt irat kiadását követően az alperes felelőssége volt, hogy a helyszínt miként őrzi tovább. Az alperesnek figyelemmel kellett volna lennie a bérlők érdekeire is a tüzeset vizsgálata során. Azzal, hogy az alperes a teljes épület elbontása és a törmelék elszállítása iránt intézkedett, lényegében megghiúsította azt, hogy a tüzeset oka szakértői módszerekkel akár utóbb tisztázható legyen. A már hivatkozott 12/2007. (IV.25.) ÖTM. rendelet 6.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel így az állapítható meg, hogy az alperes nem járt el gondosan a helyszín biztosítása során.

Ez pedig azt eredményezi, hogy a Pp.164.§ (1) bekezdése szerinti bizonyítási teher megfordult. Az alperesnek kell bizonyítania, hogy a tüzet nem az épület hiányosságai okozták. Erre azonban nincs lehetőség, mert az alperes ettől nem csak a felpereseket, hanem

saját magát is megfosztotta, amikor a tüzeset helyszínét megsemmisítette az épület elbontásával és a törmelék elszállításával. Az épület hiányosságaiért az alperes felel, tekintettel arra, hogy Lakástv. 10.§ (1) bekezdése alapján - a 37.§-ban írt eltérő megállapodás hiányában - az épület karbantartásáról a bérbeadó köteles gondoskodni.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdés alapján megváltoztatta és a Pp.213.§.(3) bekezdése szerint közbenső ítéletében megállapította az alperes kártérítési felelősségét a perbeli ingatlanban keletkezett 2007. szeptember 26-ai tüzessel kapcsolatban.

Mivel a felperesek által előterjesztett kártérítési igény összecszerűségére bizonyítás eddig nem folyt, az elsőfokú eljárás során kell tisztázni, milyen árukészlettel rendelkezett az I. és II.r. felperes a tüzeset bekövetkeztekor, milyen berendezéseket létesítettek az általuk bérelt perbeli ingatlanokban és azok milyen értékűek voltak. Ugyancsak tisztázni kell, milyen összegű elmaradt haszonra tarthatnak a felperesek igényt, illetőleg az egyéb kártérítés jogcímén általuk követelt összeg mennyiben megalapozott. Az elsőfokú eljárásban kell vizsgálni azt is, mennyiben alapos az I. és II.r. felpereseknek az általános kártérítés címén előterjesztett kárigénye.

A másodfokú eljárásban felmerült költségekről az ítéletábra a kifejtett ügyvédi munkát is mérlegelve a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3.§. (1) és (2) bekezdés, (5) és (6) bekezdés alapján rendelkezett.

Győr, 2010. évi március hó 24. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Szalay Róbert sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: