

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Czilli Teréz ügyvéd által képviselt szám alatti lakos I.r. és szám alatti lakos II.r. felperesnek a dr. Beregi Zoltán ügyvéd által képviselt szám székhelyű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Veszprém Megyei Bíróságon 1.G.40.042/2008. szám alatt indult perében a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.274/2009/7. számú közbenső ítélete ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 100.000 (Egyszázezer) forint, a II.r. felperest, hogy 200.000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési perköltséget fizessenek meg 15 nap alatt az alperes részére.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 483.400 (Négyszáznyolcvanháromezer-négyszáz) forint, a II.r. felperest, hogy 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket fizessenek meg az állam javára az adóhatóság felhívására.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 20.000 (Húszezer) forint, a II.r. felperest, hogy 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget fizessenek meg 15 nap alatt az alperes részére.

I n d o k o l á s :

Az alperes jogelődje a ... 1988-ban létesítette a ... szám alatti felépítményt, amelyben először bútorüzlet működött, majd az alperes az ingatlanban kialakított üzlethelyiségeket bérbeadás útján hasznosította. Az I.r. felperes 2004. február 10-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést az alperessel a fenti ingatlanban található 40 m² alapterületű helyiségcsoportra, amelyet ... elnevezéssel üzemeltetett, míg a II.r. felperes 2003. november 15-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést az ingatlanban található 216 m² alapterületű helyiségcsoportra, amelyet vegyesbolt

jelleggel működtetett. Az ingatlanban lévő harmadik bérlemény ún. kínai üzletként üzemelt.

Az alperes jogelődje, illetve az alperes megbízásából a ... Bt. 1998. november 27-én tartott helyszíni vizsgálat alapján 1998. december 20-án készítette el jelentését az időszakos érintésvédelmi, tűzvédelmi és villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatról, amely során mindent rendben talált. A következő időszakos érintésvédelmi, tűzvédelmi és villámvédelmi felülvizsgálatot ugyancsak a ... Bt. végezte az alperes megrendelésére a kínai üzletben. A vizsgálat lefolytatására 2007. szeptember 14-én került sor, a jelentés szeptember 23-án kelt, és azt az alperes október 1-én vette át. A jelentés közvetlen tűzveszélyt okozó hibát nem tárt fel, általános hiányossággként rögzítette, hogy a vezetékkötések és csatlakozások helytelenül voltak kialakítva, sok esetben a vezetékkötés egyszerű összesodrással készült. Előírta, hogy a szokásos karbantartások során pótolni kell a fénycsőarmatúrák hiányzó búráit, és az elosztó dobozok fedeleit, míg a legkésőbb a legközelebbi felújításkor - de melegedés észlelésekor azonnal - ki kell javítani az összesodrással készült szigetelőszalagos vezetékkötéseket csavaros, sajtolt, vagy horgasztott kötésekre. A jelentés a kínai üzlet villamos berendezéseinek a felsorolt hibákkal nem érintett részét villamos biztonságtechnikai szempontból megfelelőnek találta.

2007. szeptember 26-án hajnali 4 órakor az ingatlanban tűz ütött ki. A tűz keletkezési helye a kínai üzlet eladótere volt. A tűzoltóság a tűz eloltását követően 11 órakor adta át a romos épületet az alperesnek a további felügyelet ellátására. Az alperes megbízásából 2007. szeptember 27-én szemlét tartott a helyszínen T. Gy. tartószerkezeti vezető szakértő, aki a szakértői véleményében megállapította, hogy a károsodott épület „teherhordó elemeinek többsége maradandóan károsodott, megmaradt teherbírásuk legfeljebb a saját önsúlyuk hordására elegendő. A ledőlt és még a vázszerkezeten labilisan álló faszerkezetek a meglazult rögzítésű acélszelemenek balesetveszélyes állapotot idéznek elő, ezért ezek elbontásáról haladéktalanul intézkedni kell. A vasbeton vázszerkezet ugyan még a helyén van, és feltehetően közvetlen összedőléssel nem fenyeget, de a többi bontási munkával járó dinamikus hatások, ezek ideiglenes állékonyságát is kétségesse tehetik, bontása tehát ezen elemeknek sem mellőzhető”.

... város jegyzője a 2007. szeptember 27-én kelt 6718/2007. számú határozatával - egyebek mellett - arra kötelezte az alperest, hogy „a közvetlen élet- és balesetveszélyt jelentő építményrészeket arra jogosult szakkivitelezővel a statisztikai szakvélemény figyelembevételével azonnal le kell bontani”. A határozatot a közvetlen élet- és balesetveszélyes állapot figyelembevételével azonnal végrehajthatónak mondta ki. A határozat indokolása szerint

a megmaradt épület lezárása, őrzése megnyugtató módon és biztonságosan nem oldható meg, ezért az élet- és balesetveszélyes épületrészek azonnali bontásának elrendelésére került sor a statikai szakvélemény figyelembevételével.

Az alperes 2007. szeptember 27-én vállalkozási szerződést kötött K. S. építési vállalkozóval az üzletház bontására és a törmelék elszállítására. A vállalkozó szeptember 27-én 11,30 órakor a munkálatokat megkezdte, 21,00 órára az épületszerkezet bontása befejeződött. Ezt követően megtörtént a törmelékek elszállítása, és a munkaterület október 3-án az alperes részére visszaadásra került.

A felperesek 2007. szeptember 27-én kelt, az alperesnek 28-án átadott levelükben közölték az alperessel, hogy az épület szeptember 26-án történt leégése miatt az általuk bérelt helyiség megsemmisült, így a bérleti szerződés megszűnt, kérték, hogy az alperes 2007. október hónaptól kezdődően a bérleti díjról számlát ne állítson ki. A 2007. október 25-én kelt tűzvizsgálati jelentés szerint „a tűz keletkezési oka a 12/2007. (IV.25.) ÖTM rendelet 15. § (4) bekezdése alapján: ismeretlen”.

Az I.r. felperes keresetében 8.056.000 forint és járulékai, míg a II.r. felperes 16.132.000 forint és járulékai kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest, aki a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította, miután a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a tűz keletkezése körében nem volt megállapítható az alperes felelőssége. Az elsőfokú bíróság az alperes felelősségét az épület elbontása, illetőleg annak időpontja körében sem állapította meg.

A másodfokú bíróság jogerős közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította, hogy az alperes kártérítési felelősséggel tartozik az I.r. és a II.r. felperes felé a perbeli ingatlanban keletkezett 2007. szeptember 26-i tűzesettel kapcsolatban. A jogerős közbenső ítélet indokolása szerint ... város jegyzőjének 2007. szeptember 27-én kelt határozata csak a közvetlen élet- és balesetveszélyt jelentő építményrészek azonnali elbontásáról rendelkezett. A másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a 2007. szeptember 26-án a tűzoltóság a tűzvizsgálati helyszínt nem szabadította fel, azt a további felügyelet ellátására adta át az alperes részére. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a teljes épület elbontásával, és az építési törmelék elszállítással a tűzvizsgálónak lehetősége sem volt arra, hogy a balesetveszély megszüntetése után további helyszíni vizsgálatot végezzen. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy 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. Erre tekintettel a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperes nem járt el gondosan a helyszín biztosítása során. A másodfokú bíróság ennek eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási teher megfordult, és az alperesnek kell bizonyítania, hogy a tüzet nem az épület hiányosságai okozták. Erre azonban nincs lehetőség, mert az alperes ettől nemcsak a felpereseket, hanem saját magát is megfosztotta, amikor a tüzeset helyszínét megsemmisítette az épület elbontásával és a törmelék elszállításával. A jogerős közbenső ítélet indokolása szerint az épület hiányosságaiért az alperes felel, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és közbenső ítéletében megállapította az alperes kártérítési felelősségét.

A jogerős közbenső ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a másodfokú bíróság közbenső ítéletének hatályon kívül helyezését, a keresetet elutasító elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését.

Érvelése értelmében a másodfokú bíróság téves jogi következtetésre jutott a leégett épület hibájával, illetve a szavatossági és hibás teljesítési felelősségével kapcsolatban. Kifejtette, hogy a dolog elpusztulásával a bérlet megszűnt, és mint bérbeadónak helyreállítási kötelezettsége nem áll fenn, míg a tűz bekövetkezéséig a felperesek zavartalanul és szerződésszerűen használhatták a bérleményt. Szerinte a perbeli adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a tűz keletkezési helyén a kínai üzletben sem jelentkezett a tüzesetet megelőzően olyan hiba, amely az ő, mint bérbeadó intézkedését igényelte volna, ezért a részéről mulasztás nem történt. Arra hivatkozott, hogy az általa rendszeresen elvégeztetett időszakos érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálatokról készült jelentésekből is az állapítható meg, hogy a kínai üzletnek nem volt olyan hiányossága, amely a tűz bekövetkezésében közrejátszott. Érvelése értelmében a kínai üzlet tűzveszélyességét a felperesek és az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő alaptalanul feltételezte.

Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság az eljárás során beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította a felelősségét. Szerinte a szakértő által vélelmezett tűz keletkezési okokat a szakértő bizonyítékokkal nem támasztotta alá, nem jelölte meg azt a konkrét világítótestet, ahol a fázisjavító kondenzátorokból az olaj szivárgott, és azt az elektromos fogyasztót, vagy annak a kötésnek a helyét sem, ahol a tűz keletkezett. Arra hivatkozott, hogy az

építési hatóság az épületre a szakhatóságok előzetes nyilatkozatai alapján jogerős használatba vételi engedélyt adott, és a korábbi hatósági vizsgálatait során a tűzoltóság sem tapasztalt hiányosságot az épületben.

Szerinte a másodfokú bíróság hibás jogi következtetésre jutott a bizonyítási teher megfordulásával, illetve a bontás során tanúsított eljárásának jogszerűtlenségével kapcsolatban. Kifejtette, hogy ... város jegyzőjének határozata - a másodfokú közbenső ítélet indokolásában írtakkal szemben - nem „csak” a közvetlen élet- és balesetveszélyt jelentő építményrészek bontásáról rendelkezett, a határozat ilyen megjelölést nem tartalmaz. Szerinte a statikai szakvélemény alapján jogszerűen intézkedett az egész épület lebontásáról miután a tűzoltás befejeződött, és az oltást végző tűzoltó egység a helyszínt rábízta. Előadta, hogy a rendőrség az őrzéshez további segítséget nem tudott adni. Érvelése értelmében a jelenlévő hatóságok (tűzoltóegység, rendőrségi helyszínelők, tűzvizsgálók) munkájukat még a tűz napján elvégezték, és a helyszínről végleg eltávoztak, és ezt vele közölték. Arra hivatkozott, hogy amennyiben bármelyik hatóság jelzi, hogy további helyszíni vizsgálat szükséges, az épületet nem bontotta volna el. Előadta, hogy a bontásra és a törmelék elszállítására K. S. vállalkozóval egy vállalkozási szerződést kötött.

Szerinte mivel a tűzoltás vezetője a tüzeset helyszínét további felügyelet ellátására átadta, továbbiakban nem volt kötelezettsége a helyszínt változatlanul hagyni, illetve megőrizni. Hivatkozott a ... Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 400/2009. MEGE számú levelében foglaltakra, miszerint az épületet ért tűzterhelés, és az önkényes lakossági behatolások következtében az épület olyan mértékben károsodott, hogy a tűzvizsgáló épületen belüli tevékenységére az alapos és objektív tűzvizsgálatra eleve nem volt lehetőség, és, hogy az épület lebontása és a törmelék elszállítása a tűzvizsgálat érdemi eredményét nem befolyásolta. Előadta, hogy a tűzoltóság elvonulása és a hatósági határozat kiadása után nem volt lehetősége a tüzeset helyszínét változatlanul hagyni, nem tehetett mást, mint hogy a bontással az élet és balesetveszélyt teljes körűen megszüntette. Arra hivatkozott, hogy a tűzben megsérült épület elbontása során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható volt.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős közbenső ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesnek találta, azt ítélethozatala alapjául elfogadta. Az elsőfokú bírósággal egyezően a másodfokú bíróság is megállapította, hogy a felpereseket terhelte a bizonyítási kötelezettség a tűz keletkezése körében az alperes felelőssége tekintetében.

A másodfokú bíróság ítéletében írtakkal szemben ... város jegyzőjének 6718/2007. számú határozata nem tartalmazott olyan korlátozást, hogy „csak” a közvetlen élet és balesetveszélyt jelentő építményrészeket kell lebontani. A határozat értelmében „A közvetlen élet és balesetveszélyt jelentő építményrészeket arra jogosult szakkivitelezővel a statikai szakvélemény figyelembevételével azonnal le kell bontani”. Tévesen és iratellenesen hivatkozott a másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában arra, hogy az elsőfokú eljárásban 15. sorszám alatt csatolt vállalkozási szerződés alapján megállapítható, hogy eredetileg maga az alperes is először csak az épület életveszélyessé vált részeinek bontására kötött vállalkozási szerződést. A 15. sorszám alatt csatolt 2007. szeptember 27-én kötött két vállalkozási szerződés K. S. építési vállalkozó, és a ... Kft. között jött létre, míg az alperes K. S. vállalkozóval az elsőfokú eljárás során 5. sorszám alatt csatolt vállalkozási szerződést kötötte 2007. szeptember 27-én. Ennek 1. pontjában határozták meg a vállalkozó által elvégzendő munkát az alábbiakban: a „... u. 2. szám üzletház bontása, törmelék elszállítása elhelyezés nélkül”. A vállalkozó és az alperes által kötött szerződés nem tartalmazza azt a másodfokú bíróság által hivatkozott megkötést, miszerint „csak az épület életveszélyessé vált részeinek bontására” kötött először vállalkozási szerződést az alperes.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének eleget téve helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes az általában elvárható magatartást tanúsította, amikor a statikai szakvélemény, a bontásra kötelező határozat, a helyszínt részére visszabocsátó tűzoltósági irat ismeretében és birtokában az épületmaradványok bontását megkezdte az ilyenkor szokványos technológiával. Ezzel szemben a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem járt el gondosan a helyszín biztosítása során.

H. Cs. tanú 35. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata szerint „a munkaterület átadásával a tűzoltóság lényegében felszabadítja a helyszínt”. P. N. tanú ugyanezen jegyzőkönyvbe foglaltan előadta,

hogy „a helyszín felszabadítása, mint kifejezés nálunk a tűzoltóságnál nincsen, ez ismeretlen én ilyet nem is hallottam az elmúlt 15 év alatt, amióta itt dolgozom". A tanú azt is előadta, hogy „kaotikus volt a helyzet, az emberek ellepték a területet", „aki nem volt ott, az nem tudja mi ez". „Ha rajtam múlt volna, én azonnal összedöntöttem volna azt az épületet, ezt a helyszínt legfeljebb egy fegyveres honvédségi osztag tudta volna megőrizni". K. S. tanú a 12. sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan előadta, hogy „a rendőrség kérése is volt, hogy mihamarabb végezzünk, mert nem tudják a rendet biztosítani". M. J. 16. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt előadása szerint „az alperes a bontásra kötelező határozat alapján jogszerűen bontotta el az élet- és balesetveszélyes részeket". „Már bontás közben megkezdődött az, hogy az emberek bejáráltak a romok közé, magyarul megkezdődött a fosztogatás. A jegyző kihívta a rendőrséget, azonban a rendet ők sem tudták fenntartani".

A ... Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Pf.IV.20.274/2009/7/F/1. sorszám alatt csatolt - M. T. tűzoltó alezredes megyei igazgató-helyettes által aláírt - felperes képviselőjének megkeresésére készült szakvéleményében foglaltaknak megfelelően a „tűzvizsgálati helyszínt annak felszabadításáig" kifejezés értelmezésére a jogszabály nem ad fogalom meghatározást. Ezen szakvélemény szerint a tűzvizsgálati helyszín felszabadítása megtörtént a tűzoltásvezető részéről a munka terület átadásával, illetve a tűzvizsgáló helyszíni szemle jegyzőkönyv felvételének aláírásával és a helyszínről történő távozásával. Az, hogy az épületet a tűzvizsgálati helyszíni szemle jegyzőkönyv megírása, illetve a tűzvizsgáló helyszínről történő eltávozását követően lebontották, „a tűzvizsgálat érdemi eredményeit nem befolyásolta".

Az alperest sem jogszabály, sem valamely hatóság intézkedése nem kötelezte a romok megőrzésére. A rendelkezésre álló adatok szerint az épület lebontását a hatóságok nem kifogásolták. Az I.r. felperes pedig a 35. sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan kijelentette, hogy „én nem szóltam a ... Zrt-nek, hogy szakértőt szeretnék felkérni". Az eset összes körülményéből az következik, hogy az alperes jogszerűen, helyesen járt el az épület elbontatásával kapcsolatban.

A másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában nem jelölt meg olyan bizonyítékokat, amelyek az alperes felperesekkel szembeni kártérítési felelősségét a tűz keletkezési oka tekintetében megalapozta volna, csupán a bizonyítási teher megfordulásával kapcsolatos jogi álláspontja eredményeként állapította meg az alperes kártérítési felelősségét.

H. L. szakértő szakvéleményére figyelemmel sem állapítható meg az alperes felelőssége. A szakértő a tűz keletkezési oka tekintetében feltételezésekbe bocsátkozott, az általa kifejtett elméleti

okfejtés alapján - tényadatok hiányában - az alperes felelősségére nem lehet okszerűen következtetni.

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok kirívóan okszerűtlen, és a logika szabályaival ellentétes mérlegelése eredményeként jogszabályt sértve jutott arra a következtetésre, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási teher megfordult.

A másodfokú bírósággal szemben az elsőfokú bíróság jogi következtetése a helytálló, miszerint az alperes az általában elvárható magatartást tanúsította az épületmaradványok elbontásával, így a kártérítési igény jogalapja tekintetében a bizonyítási kötelezettség a felpereseket terhelte. Ebben a körben pedig az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek a kereseti kérelmük jogalapját nem tudták bizonyítani.

Miután a Ptk. 430. § (2) bekezdése értelmében a bérlemény elpusztulásával a bérlet megszűnt az alperes marasztalására a szavatossági felelősség alapján sem kerülhet sor.

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogszabályt sértő másodfokú határozatot hatályon kívül helyezte, és a jogszabályoknak megfelelő elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a felpereseket az alperes részére fellebbezési perköltség és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A felülvizsgálati eljárási költség megállapítása során figyelembe vette az alperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illeték összegét is. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően a keresetet elutasító elsőfokú ítélet ellen eredménytelennek bizonyult fellebbezést előterjesztő felperesek kötelesek a fellebbezési illeték viselésére, ezért a Legfelsőbb Bíróság a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére is kötelezte őket.

Budapest, 2010. szeptember 23.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró