

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.108/2015/5/I.szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Sebestyén Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.** és a dr. Hegedüs Tamás ügyvéd által képviselt **II.r. felpereseknek** a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda és a Sólyom Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen kötbér és kártérítés megfizetése iránti perében a Veszprémi Törvényszék 2015. március 24. napján kelt 1.G.40.158/2010/153. számú - és az 1.G.40.158/2010/157. számú kiegészítő ítélettel kiegészített - ítélete ellen az I. és II.r. felperesek részéről 156. és 159. szám alatt, míg az alperes részéről 158. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy az I.r. felperes marasztalását 669.516.452,- (Hatszázhatvankilencmillió-ötszáztizenhatezer-négyszázötvenkettő) Ft-ra, míg a II.r. felperes marasztalását 609.802.025,- (Hatszázkilencmillió-nyolcszázkettőezer-huszonöt) Ft-ra felemeli.

Az elsőfokú ítélet perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseit mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 828.000,- (Nyolcszázhuszonnyolcezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Az ezt meghaladóan feljegyzett 972.000,- (Kilencszázhetvenkettőezer) Ft kereseti és 5.000.000,- (Ötmillió) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Kötelesek a felperesek 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az alperesnek 1.430.000,- (Egymillió-négyszázharmincezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Köteles az I.r. felperes 15 napon belül megfizetni az alperesnek 5.000.000,- (Ötmillió) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a II.r. felperesnek 1.380.000,- (Egymillió-háromszáznyolcvanezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Az ezt meghaladóan felmerült költségeiket a felek maguk kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott - kiegészített - ítéletében elrendelte a **"Település"1 ...1, ...2, ...3, ...4 és ...5**, valamint a **"Település"2 ...1, ...2, ...3** hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlését, a **"Település"1** ingatlanokra az I.r., míg a **"Település"2** ingatlanokra a II.r. felperes tulajdonjogának visszajegyzését.

Az I.r. felperest 369.516.452,-Ft, a II.r. felperest 309.802.025,-Ft 15 napon belüli megfizetésére kötelezte az alperes javára.

Megkereste a földhivatalt, hogy a fenti összegek megfizetésének igazolásával egyidejűleg törölje az ingatlan-nyilvántartásból az alperes tulajdonjogát és jegyezze vissza a felperesek tulajdonjogát szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása címén.

Kötelezte az alperest, hogy a fenti összegek megfizetését követő három napon belül adja a felperesek birtokába az ingatlanokat.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az I.r. felperest 7.527.555,-Ft, míg a II.r. felperest 2.154.015,-Ft perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte az alperes javára.

Az I.r. felperes által le nem rótt eljárási illetékből 198.000,-Ft, a II.r. felperes által le nem rótt eljárási illetékből 342.000,-Ft államnak való megfizetésére az alperest kötelezte, megállapítva, hogy a fennmaradó 702.000,- és 558.000,-Ft illetéket az állam viseli.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a perbeli - a **"Település"1 - "Település"2** Reptérként ismert - ingatlanok az I. és II.r. felperes tulajdonába kerültek. Az I.r. felperes az ingatlanokat repülőtér kialakítása, ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítése, kommunális létesítmények kialakítása céljára, a II.r. felperes pedig polgári repülőtér kialakítása céljára kapta. A 2134/2005. (VIII.8.) számú Kormányhatározat által meghatározott hasznosítási mód érdekében a felperesek pályázat útján kísérelték meg az ingatlanok értékesítését. Az első pályázat eredménytelen maradt, a második pályázaton a legmagasabb árajánlatot az **"A"**., míg a második legmagasabb ajánlatot a jelen per alperese adta. A legjobb ajánlattevővel kötött szerződés később meghiúsult, ezért a felperesek 2006. szeptember 26-án az alperessel kötöttek szerződést.

Az adásvételi szerződés preambulumban - annak egységes értelmezése céljából - a felek rögzítették, hogy az eladók ügyleti szándéka a Kormányhatározatnak, a testületi határozatoknak, illetőleg a tulajdonbaadási szerződésekben előírtaknak megfelelően elsősorban arra irányul, hogy az ingatlanokat minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. §. (1) bekezdés a.) pont, aa.) pontja szerinti nyilvános kereskedelmi repülőtér létesítése és működtetése céljából, a működtetéshez szükséges beruházások elvégzésének és a szükséges engedélyek megszerzésének kötelezettségével ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítésének és kommunális létesítmények kialakításának lehetőségével közösen eladják olyan módon, hogy az adásvétel érvényessége mindkét eladó és valamennyi ingatlan vonatkozásában egymáshoz kötött, és szankciókkal biztosítsák az itt írt célok megvalósulását, ezzel biztosítva a Kormányhatározatban írtak eladók és a vevő által történő teljesítését.

Az adásvételi szerződésben összesen 1.000.000.000,-Ft + 200.000.000,-Ft ÁFA vételárért az I.r. felperes a **"Település"1 ...1** hrsz-ú „kivett, repülőtér”, a **"Település"1 ...2** hrsz-ú „kivett, repülőtér”, a **"Település"1 ...3** hrsz-ú „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, a **"Település"1 ...4** „kivett, repülőtér” megnevezésű és **...5** hrsz-ú „kivett, saját használatú út” megnevezésű ingatlanokat, míg a II.r. felperes a **"Település"2 ...1** hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű, **"Település"2 ...4** hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű és **"Település"2 ...2** hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű ingatlanokat adta el az alperesnek. A szerződésben a felek tételesen felsorolták az egyes ingatlanokat illető jogokat és terheket. a perrel érintett ingatlanokra az alperes tulajdonjogát a **"Település"1i** Körzeti Földhivatal vétel jogcímén 30984/2007.2006.10.06. számú határozatával bejegyezte.

A szerződésben mind a felperesek, mind az alperes különböző „szavatossági nyilatkozat”-nak nevezett kijelentéseket tettek, így egyebek mellett a felperesek szavatolták, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban nincs tudomásuk olyan tényről, adatról vagy körülményről, mely arra utalna, hogy az adásvételi szerződésben írtakon túl az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartáson kívül terhelné bármely olyan jog vagy követelés, amely ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethető terhet jelentene. Közölték, hogy velük szemben semmilyen felettük joghatósággal és hatáskörrel rendelkező illetékes, rendes vagy választott bíróság vagy hatóság nem hozott olyan határozatot, amely korlátozná vagy megakadályozná az ingatlanok adásvételét, kizárták a felelősségüket bármely olyan kárért, veszteségért, tartozásért vagy költségért, amely bármilyen olyan információval, ténnyel, körülménnyel vagy helyzettel kapcsolatos vagy ilyenből ered, amelyet a vevő tudomására hoztak, a vevő előtt egyébként ismert volt, vagy amely információ közhiteles nyilvántartásokból, vagy a nyilvánosság számára egyébként elérhető módon hozzáférhető volt. Kijelentették, hogy az ingatlanok nyilvántartás szerinti megnevezése az adásvételi szerződésben írt kivételekkel repülőtér, az ingatlanokon használaton kívüli, hatósági engedélyekkel nem rendelkező repülőtér helyezkedik el. A felperesek szavatoltak azért, hogy az adásvételi szerződésben vevőnek átadott ajánlati tájékoztatóban és más dokumentumokban, valamint az adásvételi szerződés aláírásakor felvett jegyzőkönyvben írtakon túl tudomásuk szerint harmadik személynek nincs olyan igénye, joga vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését, az ajánlatban írt fejlesztések megvalósítását, vagy a repülőtér létesítését, működtetését korlátozná vagy akadályozná, valamint hogy nem kötöttek az ingatlanok vonatkozásában olyan szerződést, amely a hatályos jogszabályok alapján földhivatali benyújtásra köteles vagy az ingatlanok jogi helyzetét bármilyen más módon érvényteleníti. Kötelezettséget vállaltak továbbá arra is, hogy a vevő által és költségére elkészített és hozzájuk szabályszerűen és hiányoktól mentesen benyújtott műszaki dokumentáció alapján közgyűlésük, illetve képviselő testületük elé önálló napirendi pontként előterjesztik az ingatlanokra vonatkozó, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben írt településszerkezeti és Szabályozási Terv (továbbiakban: Szabályozási Terv) és az ehhez kapcsolódó egyéb tervek és önkormányzati rendeletek módosítását.

Szavatossági nyilatkozatai körében az alperes egyebek mellett kijelentette, hogy a vételárra vonatkozó ajánlatát, illetve az adásvételi szerződésben tett nyilatkozatait a jelen jogügyletkez kapcsolódó valamennyi, az adásvételi szerződésben, továbbá az adásvételi szerződésben

hivatkozott más dokumentumokban rögzített vagy hivatkozott tény, körülmény, rendelkezés, korlátozás, feltétel ismeretében, ezeket mérlegelve, értékelve és megfontolva tette meg. Kijelentette, hogy az ingatlanok állagát, állapotát felmérte és megismerte, a szükséges információkat maga is beszerezte és ellenőrizte, nem hagyatkozott a felperesek által átadott információkra, és a vételárra vonatkozó ajánlatát ezen ismeretek birtokában tette meg, illetve a vételárat ezen ismeretek birtokában határozta meg. Kijelentette, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlanokon elhelyezkedő használaton kívüli repülőtér hatósági engedélyekkel nem rendelkezik, és a repülőtér működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját kockázatára kell megszereznie.

A szerződés főkötelmeket rögzítő IV. pontja a 4.4 pontban a vevő fő kötelezettségeként határozta meg az ingatlanok adásvételi szerződésben meghatározott vételárának kifizetését és a repülőtér létrehozását.

A járulékos (mellék-) kötelmeket rögzítő VI. pont 6.1 pontja értelmében az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanokat legalább az adásvételi szerződés preambulumban írt kategóriájú repülőtérként, illetve az ajánlathoz csatolt Fejlesztési Tervben leírt módon (repülőtér, illetve ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítése, kommunális létesítmények) fogja hasznosítani és megtesz mindent, ami ehhez szükséges. A 6.2. pont részletezte, hogy az előző pontban írtak teljesítése céljából az alperes köteles különösen:

- (i) a repülőtér működéséhez szükséges beruházásokat és fejlesztéseket az adásvételi szerződésben írt feltételek szerint és időpontokban végrehajtani;
- (ii) a repülőtér létesítéséhez és működéséhez szükséges minden hatósági engedélyt megszerezni;
- (iii) a repülőtér működtetését a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megkezdeni;
- (iv) a repülőtér a működtetés megkezdésétől számított legkevesebb 5 évig működtetni.

A 6.3. pontban a szerződő felek megállapították, hogy a repülőtér működéséhez szükséges beruházások körét mindazok a javítások, felújítások, bővítések, új építések, illetve meglévő felépítmények bővítési munkáinak elvégzése vagy elvégeztetése, valamint mindazon tartozékok, alkotórészek, berendezések és felszerelések beszerzése, felállítása vagy beszerelése és üzembe helyezése jelenti, amely egy, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. §. (1) bekezdés a.) pont aa.) pontja szerinti minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező nyilvános kereskedelmi repülőtér működéséhez bármilyen jogszabály vagy nemzetközi szabvány alapján szükséges, vagy amelyeket a Polgári Légügyi Hatóság, vagy bármely más hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság a repülőtér, mint legalább ICAO I. kategóriájú repülőtér működésének megkezdéséhez egyébként előír (a továbbiakban együttesen: „Beruházások”).

Az adásvételi szerződés VII. pontja rendelkezett a Fejlesztési Tervvel kapcsolatos szabályokról. Így a 7.1. pontban a szerződő felek megállapították, hogy az alperes a Fejlesztési Tervben, amely a létesítmények kialakítására vonatkozó programszintű terveket bemutató dokumentum, miután a területre érvényes Szabályozási Terv nincs, kötelezettséget vállal:

- (i) ICAO I. kategóriájú repülőtér létesítésére és a működtetés megkezdésétől számított legalább 5 éves időtartamú működtetésére;
- (ii) a Fejlesztési Tervben írt további ipari-, logisztikai-, tudományos park, kommunális létesítmények létrehozására.

A 7.2. pontban az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megvalósítja az adásvételi szerződés 6.3. pontjában meghatározott beruházásokat.

A 7.3. pontban a felek megállapodtak abban, hogy az alperes a beruházások teljesítése során legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 12 hónapon belül - amennyiben az elfogadásra kerülő Szabályozási Terv ezzel ellentétes rendelkezést nem tartalmaz - köteles legalább:

- (i) a felszállópálya és a tartalék mező felújítását, javítását, festését elvégezni;
- (ii) az irányító torony felújítását, korszerűsítését, felszerelését elvégezni;
- (iii) a guruló utak felújítását, javítását, szélesítését, festését elvégezni.

A 7.5. pont szerint az alperes köteles a repülőtér működtetésének megkezdéséhez szükséges eljárásokat legkésőbb a vételár megfizetésétől számított 6 hónapon belül megindítani, így különösen a Szabályozási Terv módosítása iránti kérelmét benyújtani az illetékes hatósághoz. A 7.6. pontban az alperes kötelezte magát arra, hogy legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megkezdje a repülőtér működtetését, legalább ICAO I. kategóriájú, az 1995. évi XCVII. törvény 37. §. (1) bekezdés a.) pont aa.) pont szerinti nyilvános kereskedelmi repülőtérként.

Az ingatlanok környezetvédelmi állapotával kapcsolatos szabályok között a 10.1. pontban megállapították, hogy a felperesek a pályázati eljárás során átadták az alperesnek az ingatlanokról az általuk a környezetterhelési-, környezetszennyezési kockázatok előzetes feltárása céljából készített szakértői véleményt (a továbbiakban: „Környezeti Állapotvizsgálati Szakvélemény”), míg a 10.5. pontban az alperes kifejezetten átvállalta a 2134/2005. (VII.8.) számú Kormányhatározat alapján a felpereseket az ingatlanok környezeti állapotának feltárására és az esetleges környezeti károktól való mentesítésére vonatkozó kötelezettségeket a 10.4. pontban írt mértékig.

A felek a szerződés XIV. pontjában szabályozták az adásvételi szerződés megszűnésének eseteit. A 14.1.2. pont szerint az eladók egyoldalú jognyilatkozattal elállhatnak az adásvételi szerződéstől, ha a vevő:

- (iv) neki felróható okból nem valósítja meg az adásvételi szerződés 7.2. és 7.3.pontjában írt beruházásokat;

- (v) nem tesz eleget az adásvételi szerződés 6.2. (iii), (iv) pontjában írt kötelezettségeinek (beruházások, engedélyek);

A 14.1.4. pont szerint a szerződő felek bármelyike egyoldalú jognyilatkozattal elállhat az adásvételi szerződéstől, ha

- (i) a beruházások a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 2 éven belül egyik félnek sem felróhatóan meghiúsulnak;

A felek szerződése a XV/15.4. pontban rendelkezik az egyes szerződésszegő magatartásokhoz társított kötbérszankcióról.

A bíróság megállapította, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötését követően a szerződésben rögzített vételár fizetési kötelezettségét teljesítette, és hozzákezdett a reptérfejlesztési tevékenységéhez is, azonban a pályázatához csatolt Fejlesztési Tervtől részben eltérő koncepcióval.

Az alperes a szabályozási terv 2008. szeptember 15-i hatályba lépését követő 24 hónapon belül nem hajtotta végre az adásvételi szerződésben vállalt beruházásokat és nem kezdte meg a repülőtér működtetését. Erre figyelemmel a felperesek a 2010. szeptember 17-én kelt levelükben az ingatlan adásvételi szerződéstől elálltak. Jelezték, hogy igényt tartanak az ingatlanok tulajdonba illetve birtokba adására, továbbá a szerződésszegés folytán a felpereseket megillető kötbérre, azzal, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlanokon történt esetlegesen értéknövelő beruházások, az esetleges értékcsökkenés, valamint a kötbér beszámításával történhet meg az elszámolás. Az alperes vitatta, hogy a szerződés alapján a kötbérfizetési kötelezettsége beállít volna, továbbá elzárkózott az elől, hogy az ingatlanokat a felperesek tulajdonába és birtokába adja.

A Veszprém Megyei Bíróság, a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.245/2011/5. sorszámú közbenső ítéletével jogerőre emelkedett 1.G.40.158/2010/14. számú közbenső ítéletében megállapította, hogy az I. és a II.r. felperesek, valamint az alperes között 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződés a felperesek jogszerű elállása folytán megszűnt.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a jogerős közbenső ítéletre figyelemmel az adásvételi szerződés a felperesek jogszerű elállása folytán megszűnt, így a Ptk. 320. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 319. § (3) bekezdése értelmében a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az alperesnek a birtokban tartott ingatlanok visszaszolgáltatására, míg a felpereseknek a megkapott vételár visszafizetésére irányul a kötelezettsége. Alapvetően ítélte azt az alperesi álláspontot, hogy a visszajáró szolgáltatások körében az ingatlanok legalább 6 milliárd Ft-os forgalmi értékéből kell kiindulni. Utalt arra, hogy az elállás során alkalmazandó elszámolás szabályai nem azonosak a szerződés érvénytelenségének megállapítása esetére alkalmazandó eredeti állapot helyreállításával. Ezért a bíróságnak arra kellett ügyelnie, hogy a felek az általuk a szerződés alapján teljesített szolgáltatásokat adják, illetve kapják vissza. Az alperes által teljesített főszolgáltatás a megfizetett 1 milliárd 200 millió Ft vételár, ezt vette tehát figyelembe,

kifejtve, hogy az elkészült szabályozási terv befolyásolta ugyan az ingatlanok forgalmi értékét, ez a körülmény azonban nem az alperes által alkalmazni kért jogkövetkezmennyel jár, hanem azzal, hogy a szabályozási terv elkészíttetésével felmerülő (az alperes által szerződésben vállalt szolgáltatásnak minősülő) kiadások az alperesnek visszajárnak.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak ítélte a felperesek 600 millió Ft megíiusulási kötbér megfizetésére irányuló és az adásvételi szerződés 15.4.5. pontjára alapított igényét. Úgy foglalt állást, hogy az alperes a szerződésben vállalt beruházásokat neki felróható okból nem valósította meg, így a kötbérfizetésnek a Ptk. 246. § (1) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak. Az alperessel szembeni elvárhatósági követelmény magában foglalta azt is, hogy kellően tájékozódjék a repülőtér kialakítása, üzemeltetés érdekében lefolytatandó hatósági, engedélyeztetési eljárásokról és mérje fel mindezek ténybeli és jogi környezetét. Elvárható lett volna annak tisztázása, hogy a reptér földrajzi környezetében levő településeken milyen támogatása várható a projektnek, hiszen egy jelentős környezeti terhelést generáló objektum várhatóan jelentős ellenállást kelthet. Jelentős súllyal kellett volna figyelembe vennie, hogy az ingatlanok csupán néhány kilométerre találhatók a Balatontól, ahol pihenni, kikapcsolódni vágyó emberek rendelkeznek ingatlan tulajdonnal. Tisztában kellett lennie azzal, hogy a repülőtérrel kapcsolatos engedélyeztetési eljárások sokrétű hatósági tevékenységet kívánnak és ezek bonyolultsága, időigénye, adott esetben az eljárásba bevonandó ügyfélkör nagysága jelentősen meghaladja egy átlagos építés hatósági engedélyezési eljárás volumenét.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperes a fenti tényezőket nem tárt fel kellő mélységig, nem volt felkészülve a lakossági ellenállásra, nem kalkulálta megfelelően a hatósági eljárások szükséges időmennyiségét sem. Rámutatott arra is, hogy **"Település"3** Város Önkormányzata Képviselőtestülete által 2006. május 25-én meghozott 104/2006. majd a június 29-én meghozott 132/2006. számú határozat már kellő óvatosságra inthette volna az alperest, ennek ellenére az alperes a 2006. július 27-én benyújtott vételi ajánlatában a koncepció támogatójaként sorolta fel a **"Település"3** Város Önkormányzatát. Elvárható lett volna az elsőfokú bíróság megítélése szerint, hogy az ajánlat benyújtását megelőzően az egyébként nyilvánosan hozzáférhető adatbázisban is megjelenő képviselőtestületi határozatokról tájékozódjék, és azokat megfontolja.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperest felróhatóság terheli az adásvételi szerződés megkötését követően teljesítendő kötelezettségek elmulasztása terén is. A szerződéskötést követően indokolatlanul hosszú időmúlás állapítható meg, amely alatt a megvalósítandó eredményhez relevánsan vezető ténykedések, lényegi intézkedések elmaradtak vagy késve történtek meg. Kiemelte, hogy a 2006. szeptemberi szerződéskötést követően csak 2007 novemberében kötött szerződést az alperes a **"B"** Kft-vel a repülőtér környezeti hatásvizsgálatának elkészítésére és a környezetvédelmi engedélyezés lebonyolítására, valamint a **"C"** Kft-vel a repülőtér létesítési dokumentáció elkészítésére és az engedélyezési eljárásban való közreműködésre, a zajgátló védőövezetek kijelölése tárgyú dokumentáció elkészítésére. Ez a késedelem releváns okozati összefüggésben állt azzal, hogy a vállalt kötelezettségeket a teljesítési határidőben nem valósította meg.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak minősítette az alperesnek a felelősség alóli kimentés körében előterjesztett azon védekezését, hogy a ... Környezetvédelmi, Természetvédelmi és

Vízügyi Felügyelőség (KDKTVF) által lefolytatott engedélyezési eljárásban a hatóságok általi hibák miatt kellett az eljárást megismételni, valamint, hogy a létesítést ellenző **"Település"3** Önkormányzata tagadta meg a szakhatósági hozzájárulás kiadását. Utalt arra, hogy **"Település"4** Város Jegyzője, a megismételt eljárásban pedig **"Település"3** és **"Település"4** helyett eljár **"Település"5** és **"Település"6** szakhatósága sem adta meg a hozzájárulást. Az első eljárásban benyújtott dokumentációval is voltak a hatóságnak kifogásai és az elsőfokú határozatot megsemmisítő másodfokú határozat is felsorolta, milyen tartalmi és formai (a meghatalmazást illető) hiányosságai voltak a benyújtott dokumentációnak. Mindezek nyilvánvalóan nem róhatóak fel sem a felperesek, sem pedig az ügyfélként bekapcsolódó felek terhére.

A már hivatkozott **"Település"3** Önkormányzati határozatokkal kapcsolatosan kiemelte a bíróság, hogy az önkormányzatnak alapvetően nem a repülőtér ellen volt kifogása, hanem az ellen, hogy a repülőgépek fel és leszállása **"Település"3** közigazgatási területe felett legyen. Ehhez képest az alperes megbízásából elkészített engedélyezési dokumentáció szerint **"Település"3** felett szálltak volna fel és le a repülőgépek. A vételi ajánlat benyújtásakor már több, mint egy hónapja nyilvánosan közzétett, hozzáférhető formában megismerhető határozatok alapján fel kellett volna mérnie az alperesnek, hogy változatlanul bírja-e **"Település"3** Önkormányzatának támogatását.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a kimentés körében nem alapos az ingatlanok Natura 2000-es besorolásával és a területen élő fokozottan védett ürgepopulációval kapcsolatos védekezése sem, hiszen az ajánlati felhívás már tartalmazta a teljes körű környezeti felmérést, külön fejezetet szentelve az ürgepopulációnak és az azzal kapcsolatos környezetvédelmi problémáknak, így a környezetvédelmi problémák kellő felkészültség mellett az alperest nem érhatték volna meglepetésként, függetlenül attól, hogy a Natura 2000-es területek besorolása csak 2010-ben kiadott jogszabályban jelent meg helyrajz számra lebontva.

Iratellenesnek minősítette a bíróság az alperes azirányú hivatkozását, hogy a Nemzeti Közlekedési Hatóság 2009. júniusi állásfoglalása szerint jogszabályi tiltás miatt nem végezhetett el egyéb beruházásokat. Az alperes 2013. február 22-i beadványa mellékleteként csatolt MKH-állásfoglalás ugyanis alátámasztja, hogy bizonyos beruházások megfelelő tervezés és dokumentálás mellett elvégezhetőek és a későbbiekben ezeknek a repülőtéri futópályának való minősítésére is lett volna mód.

A beruházások engedélyezésére vonatkozó kérelmek és egyéb műszaki dokumentáció elkészítésének, az illetékes hatóságok részére való benyújtásuk, valamint felperesek részére történő bemutatásának elmulasztására alapított 32 millió Ft-os felperesi kötbérigény (szerződés 15.4.2. és 15.4.3. illetve 15.4.1.(i.) és (ii.) pontjában foglaltak) tekintetében az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felek előadásai, a becsatolt iratok és a **"D"** légközlekedési-igazságügyi szakértő véleménye alapján megállapítható, hogy az ide sorolt kötbérigény egy olyan láncolatra van felfűzve, amely feltételezi az egyik, majd ezt követő, majd a további engedélyek beszerzését. Mindez azzal jár, hogy ha az első engedély beszerzése elmarad, akkor a további engedélykérelmek beadása, műszaki dokumentációk bemutatása már nem válthat ki kötbérfizetési kötelezettséget. Az engedélykérelmek és műszaki dokumentációk kapcsán a környezetvédelmi előzetes eljárás körében tanúsított

mulasztást tekintette a bíróság olyannak, amely kötbérfizetési kötelezettséggel jár, hiszen ez volt az, amely alapja lett volna a többi engedély beszerzésének, illetőleg a többi kérelem előterjeszthetőségének. Az alperes azonban ezen kérelem beadását illetően a szerződéses határidőt elmulasztotta a (a szerződés 7.5. pontja szerint a vételárfizetéstől számított hat hónapon belül lett volna köteles a működtetés megkezdéséhez szükséges eljárások megindítására), csupán 2008. júniusában indította meg ezt az eljárást azon mulasztásával összefüggésében, hogy csak 2007. novemberében kötött szerződést ezen dokumentáció elkészítésére. Alaptalannak minősített ezzel kapcsolatosan azt az alperesi védekezést, hogy a dokumentációkat a felperesek, mint szakhatóságok meg kellett, hogy ismerjék, hiszen a szerződés 7.4. pont és 7.7. pontjában írtak alapján az alperes szerződéses kötelezettsége az illetékes hatósághoz való benyújtás előtti bemutatásra irányult.

Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a Ptk. 247. § (1) bekezdésére figyelemmel a túlzott mértékű kötbér összegének mérséklésére irányuló alperesi kérelmet. Kifejtette, hogy a szerződés 15.4.5. pontjában írtakból megállapítható, hogy a felek a meghiúsulási kötbér összegénél nem az 1 milliárd Ft-os vételárat, hanem a legkevesebb 3 milliárd Ft összegben megjelölt beruházási értéket tekintettek kötbéralapnak, ehhez képest a 20 %-os mértékű meghiúsulási kötbér nem tekinthető eltúlzott mértékűnek.

A kifejtettekre tekintettel az ingatlanok tulajdonjogának és birtokának felperesi visszabocsátására, továbbá a vételár visszafizetésére irányuló kötelezettségeken túl a felperesek 600 millió Ft meghiúsulási, továbbá 1 millió Ft (2x500.000,- Ft) összegű egyéb kötbér igényét találta megalapozottnak.

Az elsőfokú bíróság a felpereseknek az ingatlanok felépítményeiben bekövetkezett értékcsökkenésre alapított kártérítési igénye körében kifejtette, hogy az alperes önmagában helytállóan hivatkozott a Ptk. 246. §-a alapján arra, hogy a jogosult a kötbért meghaladó kárát érvényesítheti, tehát a kötbért a kártérítési összegbe be kell tudni. Nyilvánvaló azonban, hogy a kötbért csak annál a kárnál lehet figyelembe venni, amely tekintetében a bizonyítási teher alól felmenthető kárátalány szerepét betölti, tehát a szerződésszegés által okozott kár összegébe csak azt a kötbért lehet betudni, amely a kárt szenvedett fél részére annak a szerződésszegésnek az alapján jár a másik féltől, amellyel a kár keletkezése és összege okozati összefüggésben áll. A felperesek kötbérigénye az alperes által vállalt, de elmulasztott beruházásokon alapul, így nincs annak elvi akadálya, hogy az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokon található felépítményeken bekövetkezett károsodások miatt a kötbér mellett kártérítési igényt is előterjesszenek a felperesek.

Ugyanakkor érdemben ezen kártérítési igényt a törvényszék megalapozatlannak ítélte. Rámutatott arra, hogy az adásvételi szerződés és a vételár megfizetése folytán az ingatlanok tulajdonosa az alperes lett, így a Ptk. 98., 99. és 112. §-ai érdemében a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének, valamint a rendelkezésnek a joga megillette. Ekörben jogszerűen járt el, amikor az ingatlant bérbeadás útján hasznosította, melynek keretében kikötötte, hogy a karbantartási munkák elvégzése a bérlő kötelessége, s ezen túlmenően is végzett bizonyítottan karbantartási jellegű munkákat. ("E" Kft-vel 2009. július 30-án illetve az "F" Kft-vel 2009. június 29-én megkötött vállalkozási szerződések) Az őt megillető rendelkezési jog keretében jogszerűen járt el, amikor a repülőtér majdani megvalósításához nem

szükséges ingatlanok részleges vagy teljes elbontásáról döntött. Nem bizonyították a felperesek az alperes azon állításának ellenkezőjét, hogy a megrongált épületek a repülőtér fejlesztéséhez nem voltak szükségesek. A bíróság tehát az ezzel kapcsolatos alperesi magatartást nem ítélte felróhatóknak. Ennek folytán a Ptk. 318. § (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó 339. § (1) bekezdésben foglalt kártérítési felelősség feltételeit nem látta bekövetkezettnek.

A felperesek használati díj igényét ugyancsak megalapozatlannak találta, kifejtve, hogy a kölcsönös jogalap nélküli használat időtartama alatt a visszatérő szolgáltatások használati díja egymást kölcsönösen kompenzálja, így az alperes használati díj fizetésére nem köteles, a felperesek pedig nem kötelesek az átvett vételár után kamatot fizetni.

Nem találta megalapozottnak a törvényszék az I.r. felperes adóhátralék címén támasztott kereseti kérelmét, kifejtve, hogy a végrehajtható okiratban foglalt helyi adótartozás végrehajtása érdekében a végrehajtást az első fokon eljáró adóhatóság folytatja le, ennél fogva ezen követelések érvényesítése a Ptk. 7. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel nem tartozik bírósági útra.

Az elállás folytán felbomló szerződéssel kapcsolatos elszámolás (Ptk. 319. § (3) bekezdés) körében a már teljesített szolgáltatás visszajár, erre figyelemmel a szerződéses szolgáltatásként, az alperes által elkészített szabályozási terv költségeként 20.604.050,-Ft, az irányítótorony felújítása körében mindösszesen 28.109.508,-Ft értékben megalapozottnak ítélte az alperes igényét, előbbi tekintetében utalva arra, hogy ezen összeg a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján követelhető vissza, nem pedig az elkészült szabályozási terv alapján bekövetkezett ingatlan értéknövekedése igényelhető.

Rámutatott arra, hogy az ezzel kapcsolatosan az alperes által hivatkozott többi kifizetés (136/A/6.) jelentős része nem azonosítható, másrészt pedig nem sorolható a visszajáró szolgáltatások közé. Az "E" Kft. részére a guruló utak karbantartására irányuló szerződés alapján kifizetett tételeket sem követelheti alappal az alperes, hiszen a beszerzett szakértői vélemény szerint ez a munka a IV. osztályú repülőtérnek megfelelő tevékenységet célozta és egyértelműen karbantartási jellegű volt, tehát nem felelt meg az adásvételi szerződés 7.3. (iii./) pontjában előírt munkák tartalmának.

Nem ítélte megalapozottnak a törvényszék azt az alperesi beszámítási kifogást, miszerint a felperesi szerződésszegés nyomán a repülőtérrel kapcsolatosan eszközölt összes beruházás költsége kártérítés címén az alperest megilletné. Utalt arra, hogy ugyan a felperesek a szerződések megkötésekor tudomással bírhattak **"Település"**3 Önkormányzat hivatkozott határozatairól, az erről való tájékoztatás elmulasztása azonban nem áll okozati összefüggésben az alperest ért esetlegese kárral, hiszen ezen határozatok nyilvánosan hozzáférhetők voltak, ily módon az adásvételi szerződés 3.1. 1.(vi./) pontjában írt felperesi felelősség-kizáró klauzula alá esnek. Az sem alapozza meg a felperesek kártérítési felelősségét, hogy a **"Település"**1 ...6 hrsz-ú ingatlan a Magyar Állam tulajdonában állt és nem volt az adásvétel tárgya. Erről a körülményről ugyanis az alperes a szerződéskötést megelőzően az ingatlan-nyilvántartásból tájékozódhatott volna, ugyancsak az alperest

terhelő kötelezettség lett volna az arról való tájékozódás, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok felett a szomszédos katonai reptér által használt időszakosan korlátozott légterek vannak, illetve, hogy ezek esetleges megszüntetése jogszabály módosítást igényel.

Megalapozottnak ítélte a törvényszék az alperesnek a 2009. és 2010. évre megfizetett építményadó kapcsán az I.r. felperessel szemben előterjesztett 31.605.369,-Ft-os igényét.

A kifejtettekre tekintettel az I.r. felperes kötelezettsége 670.015.452,-Ft, míg az alperes kötelezettsége az I.r. felperessel szemben 300 millió megíusulási kötbér és 500.000,-Ft további kötbér, melyek beszámításával az I.r. felperes által az alperesnek fizetendő összeg 369.516.452,-Ft. A II.r. felperes visszatérítendő vételárként 300 millió Ft-ot köteles visszafizetni, továbbá a szabályozási terv költségének felét kell visszatérítenie, ezzel szemben számolandó el a 300 millió Ft megíusulási kötbér és a további 500.000,-Ft kötbér, a különbözet tehát 309.802.025,-Ft.

A visszajáró szolgáltatások tekintetében a feleket egyidejű teljesítési kötelezettség terheli, ennek megfelelően rendelkezett az elsőfokú bíróság a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése és az ingatlanok birtokba adása, valamint az alaposnak ítélt pénzkövetelés teljesítési határideje tekintetében.

A felperesek az ítélet részbeni megváltoztatására irányuló fellebbezésükben elsődlegesen további 31 millió Ft, másodlagosan további 1,5 millió Ft kötbér és 2009. szeptember 15-től számított kamatai megfizetésére, továbbá az ingatlanokon lévő felépítményekben okozott kár miatt elsődlegesen 687.102.000,-Ft és 2011. január 1-jétől számított kamatainak, másodlagosan 359.691.000,-Ft és kamatainak megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Kérték, hogy az elszámolás köréből az Áfa összegét az ítélet tábla mellőzze. Az elsőfokú ítélet perköltség-viselésre irányuló rendelkezéseit részben az ítélet megváltoztatásának szükségességére, részben pedig a pertárgyérték törvényszék általi téves meghatározására tekintettel kérték módosítani.

Az alperes által elkészíttetni, benyújtani és a felperesnek bemutatni elmulasztott engedélykérelmekkel kapcsolatos kötbér követelésük körében kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság által elfoglalt álláspont a szerződés 15.4.2. pontjában foglaltakkal nincs összhangban. A 15.4.3. pontot figyelembe véve is öt eljárásról lenne szó (5x500.000,-Ft) ha viszont a 15.4.2. pont megfelelően figyelembe vételre kerül, akkor valamennyi kérelem benyújtandó lett volna (összesen 64), ehhez képest ebből csak három került benyújtásra, így elsődlegesen további 31 millió Ft, másodlagosan további 1.500.000,-Ft megfizetésére kötelezendő az alperes.

A fellebbezés szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az elszámolást az ÁFA-val növelt vételáron vitte végig. Az alperes ugyanis a vételár ÁFA-ját visszaigényelhette, az önkormányzatok pedig azt befizették a költségvetésbe. Az ÁFA elszámolásba való bevonása tehát a felpereseknek kétszeres vagyoni hátrányt, az alperesnek kétszeres vagyoni előnyt jelent. A 200 millió Ft-os ÁFA-t tehát az elszámolásnál figyelmen kívül kell hagyni.

Téves a felperesek szerint az ingatlanokban bekövetkezett kár megtérítése iránti keresetet elutasító ítéleti rendelkezés is. A törvényszék álláspontjával szemben ugyanis az alperes nem a tőle elvárható módon járt el a felépítmények kezelése során és amit tett (bontás, rongálás)

vagy tenni elmulasztott (karbantartás hiányából eredő károk) arra a tulajdonosi triász sem jogosította fel. Az ingatlanok birtoklása és használata során fokozott gondossággal kellett volna eljárnia az alperesnek, hiszen a kötelelem nem fejeződött be a vételár kifizetésével. Az alperes tisztában kellett legyen azzal, hogy előállhat olyan szituáció, amikor a további kötelezettségek nem teljesítése esetén vissza kell szolgáltatni az ingatlanokat. A szerződés megszűnésének következményei a szerződéskötést megelőző ingatlan-nyilvántartási, tulajdoni és birtokállapot helyreállítása. Az érték és állag megőrzése, továbbá karbantartás szükségszerű kötelezettség volt. Az alperesnek legkésőbb 2009-ben nyilvánvalónak kellett lennie, hogy 2010-re nem lesz repülőtér, de vélelmezhető, hogy már a szerződés aláírását követően 2006-ban is látta, hogy a kötelmeinek nem tud maradéktalanul eleget tenni és lényegében már a szerződéskötést követő első félév elteltével késedelembe esett. A gazdálkodása gondosságát pedig ezen tények tükrében lehet értelmezni. Alappal kellett számolnia, hogy a teljes ingatlan-együttest vissza kell adnia. Az ítélet 2011-es döntése után pedig ez már nem feltételezés volt, hanem biztos tény. A jóhiszeműséget és a fel nem róhatóságot kizárja az a magatartás, ahogy a felépítményekkel az alperes cselekedett. A rendelkezési joga nem terjedt ki a jogellenes cselekedetek szabadságára. A bontási munkák, illetőleg egyes épületek földemének beszakítása, használhatatlanná tétele azonban nem csak a gondatlanság mércéjét, de a jogszabályi követelményeket is sértette, hiszen engedély nélkül végezte ezt a tevékenységet. A szándékos károkozás, az engedély nélküli bontás semmiképpen sem számolható el az alperes javára. Minderre figyelemmel helyt kell állnia az ingatlanokban bekövetkezett értékcsökkenésért és az azokban szándékosan és jogellenesen okozott károkért. Az a védekezés sem lehet alapos, hogy az alperes nem tudja ki és hogyan bontott a területen, hiszen ő volt a birtokos és ő felelt azért, hogy a területre illetéktelenek ne juthassanak be. A birtokos felel mindazon károkért, amelyeket ismeretlen harmadik személyek okoznak.

A kifejtettekre figyelemmel elsődlegesen a teljes kár (687.102.000,-Ft), másodlagosan a rongálás miatt kár (359.691.000,-Ft) megfizetésére kérték kötelezni az alperest egymás közt az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően részletezett arányban.

Az I.r. felperes fenntartotta az építményadóval kapcsolatos kereseti követelését, ugyanakkor rámutatott arra is, hogy az építményadó lejárt és végrehajtható tételei egyben beszámítási alapot is jelentenek, mely az elszámolás körében az I.r. felperes javára mindenképpen figyelembe veendő.

A felperések támadták az ítélet perköltség-viselésre irányuló rendelkezéseit is, kifogásolva, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a jogalap tekintetében bekövetkezett pernyertességüket, ekként a pertárgyértéket nem megfelelően határozta meg. Az alperes a teljes kereset elutasítását kérte, vitatta az elállás jogszerűségét, tehát a szerződés megszűnésével kapcsolatos kereseti kérelemnek nettó 1 millió Ft a pertárgyértéke, erre nézve egyértelműen megállapítható a felperések pernyertessége. Ez a körülmény a törvényszék egyéb a fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek helytállósága esetén is mint egy 600 millió Ft erejéig, tehát mintegy 530 millió Ft erejéig megalapozza a felperések pernyertességét.

Az alperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását kérte.

A szolgáltatás és ellenszolgáltatás elszámolása körében elsődlegesen a Ptk. 237. § (2) bekezdésére alapítva a szerződés határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítását és az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének, 3.743.973.824,-Ft-nak figyelembevételét, másodlagosan a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a felek elszámolásának a jelenlegi forgalmi értéken való elrendelését, míg harmadlagosan a Ptk. 361. § alapján szintén a jelenlegi forgalmi értéken való elszámolás elrendelését kérte.

Az alperes által az adásvételi szerződés alapján teljesített beruházásokra tekintettel kérte a felpereseket 132.241.860,-Ft megfizetésére kötelezni.

Kérte a 600 millió Ft összegű meghiúsulási kötbér követelés felróhatóság hiányában való teljes elutasítását.

Kérte, hogy az ítélet tábla a beszámítási kifogásának helyt adva a felperesi követelésekkel egyező összegű kártérítést állapítson meg és számítsa be a felperesi követelésbe.

Kérte a perköltségviselésre irányuló rendelkezések megváltoztatását, oly módon, hogy a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján a felpereseket a perköltség megfizetésére az ítélet tábla egyetemlegesen kötelezze.

Megítélése szerint jogszabálysértő módon hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság az ingatlanok értéknövekedését és tévesen jutott arra a következtetésre, hogy csak a vételár jár vissza a jelenlegi forgalmi érték helyett.

Kifejtette, hogy az egységes bírói gyakorlat szerint elállás esetén a felek közötti elszámolással kapcsolatban a Ptk. érvénytelenségére vonatkozó rendelkezései alkalmazandók, a szerződéskötés előtti helyzetet kell visszaállítani, ennek során a kölcsönösen teljesített szolgáltatásokat úgy kell elszámolni, mint a szerződés érvénytelensége esetén. Az 1/2005. Polgári jogegységi határozat szerint, ha a szerződés megkötését követően bekövetkezett gazdasági változások következtében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti egyensúly oly mértékben megbomlik, hogy a teljesített szolgáltatások visszatérítése a méltányossággal már össze nem egyeztethető értékaránytalansággal járna, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja és gondoskodik a szolgáltatások egyensúlyáról.

Mindemellett kiemelte, hogy az eredeti állapot helyreállítása keretében az értékaránytalanságot a bíróság akkor is köteles kiküszöbölni, ha nem rendeli el a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítását.

Az elsőfokú bíróság hibásan összemosta a szerződés adásvételi és vállalkozási elemeit. Helytállóan foglalt állást, hogy a szabályozási terv elfogadásával kapcsolatos költségek visszajárnak, hiszen a szerződéssel összhangban a repülőtér létrehozatala érdekében teljesített valamennyi beruházásnak a költsége visszajár. Ettől független, hogy az ingatlanok értéke megnövekedett, mely körülménynek az eredeti állapot helyreállítása keretében akkor is jelentősége van, ha az nem, vagy nem elsősorban az alperesi tevékenység közrehatásának eredményeképpen következett volna be.

A harmadlagosan a Ptk. 361. §-ára alapított fellebbezési kérelem körében utalt arra, hogy az ingatlanokkal az értéknövekedés következtében a felperesek kimutatható vagyoni előnyhöz jutnának, mely az alperes rovására következne be, hiszen az általa finanszírozott szabályozási terv elfogadása idézte az értéknövekedést elsődlegesen elő. A gazdagodásnak pedig nincs jogalapja. A gazdagodás mértéke tekintetében a visszakövetelés időpontja az irányadó a bírói gyakorlata szerint (BDT.2012.2823.) és közömbös a beruházásra fordított

összeg nagysága, a tényleges értéknövekedést a beruházás hatására a forgalmi értékben bekövetkezett változás alapján kell megállapítani. A gazdagodás tehát a vételár és a jelenlegi forgalmi érték különbözeteként határozandó meg.

Az alperese álláspontja szerint jogszabálysértően állapította meg a törvényszék a szerződés alapján teljesített alperesi beruházások összegét, azok megállapítására nem folytatott le külön bizonyítást és egy teljesen más célból becsatolt bizonyíték alapján önkényesen következtetett az összecszerúségre. Az alperes beruházásait számtalan szerződés megkötése igazolja. A 2015. november 21-én kelt beadvány 6. számú mellékletét (beruházásokat tartalmazó dokumentum) az alperes nem arra tekintettel csatolta be, hogy a visszajáró egyes beruházási költségek összegét igazolja, hanem a beszámítási kifogásának forintosítása céljából bocsátotta a bíróság rendelkezésére. A bíróság az elállásra tekintettel visszajáró beruházások tekintetében külön bizonyítást nem folytatott le.

A fellebbezés mellékleteként csatolt dokumentumban a felperes megjelölte az ekörben releváns tételeket és nyilatkozata szerint a Pp. 235. § (1) bekezdésének II. fordulata keretein belül további bizonyítás indítványozására is kész.

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság minden indokolást mellőzve hagyta figyelmen kívül a **"D"**-szakvéleményt és a **"M"**-szakvéleményt, továbbá a környezetvédelmi eljárással kapcsolatos iratanyagot nem megfelelően értékelte, tehát irat- és jogellenesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes magatartása felróható, így tévesen ítélte alaposnak a felperesek kötbérfizetésre irányuló követelését. Utalt arra, hogy az ítélettel szemben a felperesek tartalmilag nem csak a szerződés 15.4.5. pontjára, hanem a 15.4.4. pontjára is alapították a 600 millió kötbérigényt.

Hangsúlyozta, hogy nem az alperesnek felróható okból húzódott el, illetve hiúsult meg a környezetvédelmi eljárás. A **"D"**-szakvélemény és a **"M"**-szakvélemény egybehangzóan alátámasztja, hogy az alperes a repülőtér megvalósítása és a környezetvédelmi engedély megszerzése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A bíróság ezen szakértői megállapításokat figyelmen kívül hagyta és ekörben indokolási kötelezettségét is elmulasztotta. Nem megfelelően értékelte az elsőfokú bíróság a környezetvédelmi eljárás során eljáró hatóságok sorozatos és súlyos eljárási szabálysértéseit, holott elsődlegesen ez volt az indoka az eljárás eredménytelen lezárulásának. Az alperes időt és pénzt nem kímélve a környezetvédelmi és a zajgátló védőövezet kijelölésére irányuló eljárással párhuzamosan megindította a repülőtér létesítéséhez szükséges engedély megszerzésére irányuló eljárást és többször is kezdeményezte az adásvételi szerződés elengedhetetlenül szükséges módosítását, amelytől azonban a felperesek elzárkóztak. Az alperes nem tudott és jóhiszeműen nem is kellett tudnia arról, hogy **"Település"**³ ellenzi a repülőtér létrehozatalát, alappal bízott abban, hogy a korábban támogató fél értesítés nélkül nem változtat ezen az álláspontján. Nem volt elvárható tehát, hogy tájékozódjon az esetlegesen megváltozott álláspontról. Ugyanakkor 2006. folyamán a képviselőtestületi határozatokat nem lehetett nyilvánosan hozzáférhető adatbázisból lekérni, így a tájékozódás lehetősége nem volt biztosított ezúton.

A repülőtér megvalósítása komplex beruházás volt, az engedélyezési eljárást és a szerződéses partnerek kiválasztását is jelentős előkészületi munkák előzték meg, még a pályázati ajánlat benyújtását megelőzően, 2006. március 8-án szerződést kötött a **"G"** Kft-

vel a repülőtér engedélyezési eljárásban való közreműködés és a szükséges dokumentáció elkészítése érdekében. 2007. február 22-én a felperesek az alperes és a "J" Kft. szerződést kötött az épületek változási vázrajzának elkészítéséről. 2007. május 21-én vállalkozási szerződést kötött az "L" Kkt-vel az alperes a futópálya burkolat teherbírásának felméréséről. A "G" Kft. később alkalmatlannak bizonyult, így az alperes 2007. április 27-én a "H" Közös Vállalattal szerződött, aki szintén alkalmatlannak bizonyult a feladat ellátására, ezért került sor csupán 2007. november 30-án a szerződéskötésre a "C" Kft-vel. Mindemellett kiemelte az alperes, hogy a környezetvédelmi engedélyezési eljárással kapcsolatos dokumentáció körében az elsőfokú bíróság által neki felrót késedelem egyébként sem releváns, a környezetvédelmi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció elkészítésére irányuló szerződés megkötése már csak azért sem bír jelentőséggel, mert a szerződés szerint a szabályozási terv elfogadását követő két éven belül volt köteles létrehozni a repülőtér az alperes. Az ezt megelőző időmúlás tehát nem állhatott okozati összefüggésben a repülőtér meg nem valósulásával.

Hangsúlyozta, hogy egyebekben sem róható az alperes terhére az eljárás elhúzódása vagy meghíúsulása. A legnagyobb szakmai felkészültség mellett sem zárható ki egy komplex beruházással kapcsolatban a hiánypótlások lehetősége, ezeknek azonban az alperes minden alkalommal haladéktalanul eleget tett. A "D"-szakvélemény szerint az alperes által elkészített dokumentáció nem volt sem tartalmilag sem formailag hiányos. Az eljárás elhúzódásának és meghíúsulásának okai elsősorban az eljáró hatóságok sorozatos hibás döntései voltak, melynek eredményeképpen jogerős döntés nem is születhetett, másodsorban pedig **"Település"3** és **"Település"4** Város Önkormányzatainak ellenállása.

A repülőtér létesítése egy engedélyezési folyamatot felételezett, mely egymásra épülő elemekből, engedélyezési láncolatból állt. A környezetvédelmi engedély megszerzése, a szabályozási terv elfogadása és a zajgátló védőövezet kijelölése előfeltétele volt a repülőtér létesítési engedélyének. Az engedélyezési folyamat megindítása előtt szembesült az alperes az ingatlanoknak a felperesek által nem közölt hiányosságaival és szakmai okokból kellett módosítani az eredeti fejlesztési koncepciót.

A szükséges zajgátló védőövezet kijelölésére 2009. április 16-án került sor a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága határozatával.

A környezetvédelmi eljárást az alperes 2008. június 1-jén kelt beadványával június 5-én megindította. Az elsőfokú eljárás kétszer került megismétlésre. Gyakorlatilag 4 és fél év után zárult le az alperes hibáján kívül negatív eredménnyel. A környezetvédelmi eljárás jelentős elhúzódásához, majd meghíúsulásához elsősorban a hatóságok sorozatos hibás döntései, másrészt pedig a **"Település"3** Önkormányzatának elállása vezetett. Az is kitűnik az iratanyagból, hogy rendellenesen nagyszámú ügyfél csatlakozott az eljáráshoz, ez is az alperes hibáján kívüli körülmény, mely jelentősen meghosszabbította a környezetvédelmi eljárást. A környezetvédelmi eljárások során meghozott elutasító szakhatóság állásfoglalások indokai valamennyi esetben jogszabálysértőek voltak, hiszen az eljárás megindítását követően meghozott önkormányzati rendeletek szabályaira hivatkozott **"Település"5** Város Jegyzője és **"Település"4** Város Jegyzője.

Hangsúlyozta az alperes, hogy annak eldöntése, hogy a felróhatóság terheli-e, elsősorban nem jogkérdés, hanem repülőtér tervezési szakkérdés, ekörben szakértői vélemények állnak rendelkezésre.

Utalt a fellebbezés arra, hogy a szerződés 15.4.4. pontjára alapított kötbérkövetelés tekintetében is irányadóak a felróhatóság hiányával kapcsolatosan kifejtettek. A részberuházások tehát az alperesnek nem felróható okból hiúsultak meg.

A fellebbezés szerint jogszabálysértő módon, a szavatosságra irányadó jogszabályi hátteret figyelmen kívül hagyva bírálta el az alperes beszámítási kifogását az elsőfokú bíróság. A törvényszék megállapításával szemben az alperest nem terhelte az általa érvényesíteni kívánt szavatossági igény ténybeli alapja tekintetében tájékozási kötelezettség. Az alperest megvizsgálási kötelezettség a szerződéskötéskor nem terhelte, a Ptk. 283. § (1) bekezdés értelmében a kötelezettség a teljesítéshez kapcsolódik. A felperesek nem adtak tájékoztatást **"Település"**3 Önkormányzatának elutasító magtartásáról, a légtérszerkezet rendezetlen helyzetéről, sem pedig arról, hogy a repülőtérhez szükséges ingatlan állami tulajdonban áll és nem képezi a szerződés tárgyát. A felperesek felelőssége a szavatossági igény tekintetében nem menthető ki. A hibás teljesítésre tekintettel az alperes alappal érvényesíti igényét a repülőtér létrehozatalához kapcsolódó valamennyi kiadása iránt.

Az adásvételi szerződés megkötésekor fennálltak a felperesek által szavatolt hibák, a felperesek pedig felelősségüket nem mentették ki, sem azt nem bizonyították, hogy ezek a hibák a szerződés aláírásakor nem álltak fenn, sem azt nem bizonyították, hogy úgy ún. nyílt hibákról volt szó. A kimentés érdekében semmilyen bizonyítást nem is indítványoztak.

Hangsúlyozta az alperes, hogy a kártérítéssel károsultat olyan helyzetbe kell hozni, mintha az adásvételi szerződés nem került volna aláírásra. A repülőtér létrehozatalához kapcsolódó beruházása forintosítva a 2014. november 21-én kelt beadványhoz 6. sorszám alatt csatolt melléklet szerint 1.480.783.978,-Ft. A kifejtettekre figyelemmel ekörben a felperesi követeléssel egyező összegű kártérítés megállapítását és azok felperesi követelésbe való beszámítását kérte.

A perköltségviselés tekintetében kifejtette, hogy a felperesek egyértelműen a Pp. 51. § a./ pontja szerinti egységes pertársasághoz tartoznak, melyet az elsőfokú bíróság elmulasztott értékelni, holott a Pp. 82. § (1) bekezdése szerint a felpereseket erre tekintettel egyetemlegesen kellett volna a perköltség megfizetésére marasztalni.

Kifogásolta az elsőfokú ítéletet az alperesi fellebbezés atekintetben is, hogy a törvényszék ítéletében figyelmen kívül hagyta a 2014. november 21-én kelt beadványban a Pp. 114. §-ára hivatkozással az eljárás szabálytalansága miatt előterjesztett kifogásokat. Nem indokolta, hogy az alperesi állásponttal ellentétben miért nem utasította el **"J"** tanú kihallgatására irányuló felperesi indítványt, miért nem utasította el a nyilvánvalóan alaptalanul indítványozott további tanúbizonyítási indítványokat és miért nem vont le a felperesek nyilvánvalóan perelhúzó, sorozatosan késedelmesen megtett eljárási cselekményeinek jogkövetkezményeit.

A felek fellebbezési ellenkérelme az ellenérdekű fél által megfellebbezett rendelkezések helybenhagyására irányult.

A felperesek fellebbezése csupán a perköltségviselés tekintetében, az alperes fellebbezése pedig részben, a per érdemét tekintve is alapos.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú eljárás során előterjesztett eljárási kifogásai tekintetében helytállóan hivatkozott arra, hogy a törvényszék azokat a Pp. 114. §-ában foglaltakkal szemben anélkül hagyta figyelmen kívül, hogy azt (legkésőbb) az eljárást befejező határozatában megindokolta volna. Az elsőfokú bíróság részéről vétett ezen eljárásjogi szabálysértés azonban nem olyan súlyú, mely az ítélet érdemi felülbírálatát megakadályozhatná, s amely az elsőfokú eljárás akár részbeni megismétlését is indokolhatná. Mindemellett megállapítható, hogy az eljárási kifogások figyelmen kívül hagyására megalapozottan került sor, hisz azok érdemben nem alaposak.

Az alperes az elsőfokú eljárás során "J" tanú meghallgatásának Pp. 3. §. (4) bekezdésére tekintettel való mellőzését és a felperesek pénzbírsággal való sújtását kérte arra figyelemmel, hogy az indítvány előterjesztésére elkéshten került sor. Ugyanakkor megállapítható, hogy a perben szerzett szakvélemények kiegészítéseit követően, az ezek által - a felperesek szerint - nem tisztázott körülmények kiderítése céljából terjesztették elő tanúbizonyításra irányuló indítványait a felperesek. Az indítvány nem minősült elkéshtennek, nem ütközik a jóhiszemű pervitel követelményeibe, hiszen a 118. szám alatt érkezett szakvéleménykiegészítést a felperesek 2014. június 16-án vették át, 122. sorszámú beadványukban (2014. július 4-én) új szakértő kirendelését kérték és minekután az elsőfokú bíróság 124/I. számú végzésével ezen indítványukat elutasította és /II. számú végzésével a feleket bizonyítási indítványok előterjesztésére hívta fel, a felperesek 125. szám alatt 2014. 07. 31-én faxon benyújtották a bizonyítási indítványukat.

Alapítanul kifogásolta az alperes, hogy a további tanúk kihallgatására irányuló felperesi indítványt az elsőfokú bíróság elkéshten utasította el. Megállapítható, hogy az indítványok teljesítését az elsőfokú bíróság alappal mellőzte, a tanúk meghallgatását nem fogatosította, az a körülmény, hogy erről nem hozott azonnal alakszerű végzést, az eljárás szabálytalanságának megállapítására nem ad alapot.

Az elsőfokú eljárás során az alperes sérelmezte, hogy a felperesek nem jelölték meg, milyen tárgyban kérik a tanúk, köztük "J" meghallgatását. Álláspontja szerint ezzel a fegyveregyenlőség elve sérült, hisz nem készülhetett fel kellően a meghallgatásra. Ezen hivatkozás azonban nem alapos, hiszen a felperesi nyilatkozatok tartalma alapján nyilvánvaló volt, hogy "J"-t, mint a II.r. felperes volt polgármesterét a szerződéskötést előkészítő, majd a szerződést követő, a szabályozási terv elfogadásáig terjedő időszak és a peres feleknek a szerződés teljesítésével kapcsolatosan tanúsított magatartás-folyamata tekintetében kérték meghallgatni. A másik két tanú meghallgatásával kapcsolatosan a bíróság felhívására ugyan csak késedelmesen jelentették be, hogy milyen kérdésekről kérik őket meghallgatni, az elsőfokú bíróság azonban az ő meghallgatásukat nem is fogatosította, az indítványt elutasította.

Az alperes az elsőfokú eljárásban alapítanul sérelmezte a felperesi keresetfelemlés (147. szám) megengedhetőségével kapcsolatosan elfoglalt elsőfokú bírósági álláspontot is. A helyi adókkal kapcsolatos kereseti kérelmét az elsőfokú eljárás során az I.r. felperes ugyanis már korábban előterjesztette, a keresetváltoztatás joga a Pp. 146. §. (1) bekezdése alapján az I.r. felperest az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig megillette, mindemellett az ekörben már korábban előterjesztett kereseti kérelme, illetőleg másodlagosan beszámítási kifogás összegének felemlése a Pp. jelen per megindulásakor hatályban lévő és az eljárásra irányadó rendelkezései szerint nem minősül keresetváltoztatásnak.

A kifejtettkre figyelemmel az elsőfokú eljárás során az alperes által előterjesztett eljárás szabálytalansága iránti kifogások nem alaposak, az abban foglalt felperesi nyilatkozatok, illetőleg indítványok mellőzésére és a felperesekkel szemben pénzbírság kiszabására nem volt eljárásjogilag alapos indok.

Az ítélet érdemi felülbírálatát illetően az ítéletábra kiemeli, hogy a szabályozási terv költsége, az irányító torony felújításának költsége, továbbá az építményadó visszafizetése iránti alperesi követelésének helyt adó, továbbá a használati díj, valamint a szolgáltatás-ellenszolgáltatás körében a késedelmi kamat megfizetése iránti felperesi igényt elutasító ítéleti rendelkezéseket a felek fellebbezéssel nem támadták, így az elsőfokú ítélet ezen rendelkezései a Pp. 228. §. (4) bekezdése értelmében jogerőre emelkedtek, ezek felülvizsgálata nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

Az ítéletábra megállapította, hogy a fellebbezésekkel érintett körben az elsőfokú bíróság a felek által indítványozott bizonyítás szükséges és indokolt keretek közti lefolytatásával beszerzett peradatokat okszerűen értékelve helyes tényállást állapított meg, az arra alapított döntését és annak indokait az ítéletábra azonban csak részben osztotta.

A szerződés megszűnését megállapító jogerős közbenső ítéletre figyelemmel nem volt vitás a perben, hogy a felek között a Ptk. 319. §. (3) bekezdése szerint kell elszámolni az egymással szemben teljesített szolgáltatásokat. Ennek értelmében a már teljesített szolgáltatások járnak vissza a feleknek. Az elszámolás ezen szabályától jelen perben sem indokolt eltérni. Az alperes ekörben előterjesztett fellebbezési kérelme és az ennek alátámasztásául előadott elsődleges, másodlagos és harmadlagos jogi érvelése nem helytálló. A Ptk. 237. § (2) bekezdése az elállás folytán felbomló szerződés esetén lefolytatandó elszámolás során nem irányadó. Az érvénytelenség Ptk. 237. §. (1) és (2) bekezdése szerinti jogkövetkezményei közül kizárólag a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítása mutat nagyfokú tartalmi egyezőséget a Ptk. 319. §. (3) bekezdésében foglalt - a teljesített szolgáltatások visszaadására kötelező - jogszabályi előírással. A felbontott (ezáltal visszamenő hatállyal megszűnő) szerződés Ptk. 237. §. (2) bekezdés alapján való hatályossá nyilvánítására nincs mód, illet az alperes által hivatkozott 1/2005. számú PJE is csupán a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként alkalmaz.

A fentiekén túl az alábbiak miatt sincs helye a perbeli esetben az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke alapján való elszámolásnak. Ahogy az alperes helyesen kifejtette, a már teljesített szolgáltatások visszatérítése során törekedni kell arra, hogy az eredetileg fennállt értékegyensúly fennmaradjon. A perbeli esetben azonban a felperesek által átruházott ingatlanok forgalmi értéke a szerződéskötéskor sem volt egyensúlyban a kikötött vételárral (a 2005. november 22-én kelt, a "K" Kft. által készített és az iratokhoz 34/F/2. alatt csatolt ingatlanforgalmi érték-megállapítás szerint a felmért ingatlanok közül az adásvétel tárgyát képező 8 ingatlannak a forgalmi értéke meghaladta a 3,5 milliárd Ft-ot, ezt erősíti meg a perben beszerzett - 82. számú - igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény 95. oldalán tett megállapítás is).

Az 1 milliárd Ft + ÁFA vételár és az alperes által vállalt beruházások, fejlesztések határidőben való megvalósítása együttesen képezte a tulajdonjog átruházásával szembeni

ellenszolgáltatást. A perben beszerezett szakvélemény szerint az ingatlan-együttes szerződéskötéskori és jelenlegi forgalmi értéke között csak mintegy 3 %-os különbség állapítható meg (95. oldal 3. és 104. oldal 6. pontja), így a felperesek az ingatlanok tulajdonjogának szerződéses vételár ellenében való visszaszerzésével nem jutnak jogalap nélküli gazdagodáshoz. Utal arra az ítéletábra, hogy az elszámolás során a felek szolgáltatásainak egészét vizsgálva kell az értékegyensúly fennállását megítélni. Az a körülmény, hogy a szabályozási terv módosítása az ezzel érintett 5 ingatlan tekintetében mintegy 244.200.000,-Ft-os értéknövekedést idézett elő, önmagában nem, csak az ingatlan-együttes értékét befolyásoló egyéb tényezőkkel együtt értékelendő. A perbeli esetben a szabályozási terv módosításának értéknövelő hatását (és az időmúlásból adódó többkevesebb értéknövekedést) több értékcsökkentő tényező (épületek természetes avulása, lebontása, megrongálása stb.) ellensúlyozta.

A fentiek alapján nem állapítható meg az ingatlanok értékének a jelentős változása, az egyoldalú értékeltolódás, így az alperes alaptalanul tart igényt az általa fizetett vételár helyett a jelenlegi forgalmi érték megtérítésére.

Téves az a felperesi érvelés, hogy az elsőfokú bíróságnak az ÁFA figyelembevétel nélkül kellett volna a vételár visszafizetéséről rendelkeznie. A 2007. évi CXXVII. törvény 2. §. a.) pontja, a 9. §-a, továbbá a 16. §-a szabályainak összevetése útján ugyanis megállapítható, hogy a jelen elszámolás keretei között az ingatlanok tulajdonjogának a szerződéses vételár ellenében való visszarendezése - függetlenül attól, hogy bírói ítélet az alapja - olyan termékértékesítésnek minősül, mely ÁFA kötelezettséget keletkeztet, így annak megfelelő figyelembevétel - azzal együtt, hogy mértékét a felek nem kifogásolták - nem mellőzhető.

Az elsőfokú bíróság a szerződésben vállalt alperesi szolgáltatás ellenértékének megfizetéseként a felpereseket a szabályozási terv költségének, továbbá az irányítótorony részleges felújítási költségének megtérítése iránti alperesi igényt megalapozottnak ítélte. Ezen rendelkezést a felperesek fellebbezésükben nem támadták. Az alperes további igényeit elutasító rendelkezésekkel szembeni alperesi fellebbezés ugyanakkor alaptalan. A Pp. 386/J §. értelmében a kiemelt jelentőségű perekben a bíróság nem köteles a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről tájékoztatást adni. Az elsőfokú bíróság a 134. számú végzésében a Pp. 141. §. (2) és (6) bekezdésére kiterjedő tájékoztatás mellett elutasítás terhével hívta fel a feleket bizonyítási indítványaik, okirati bizonyítékaik 15 napon belüli előterjesztésére. Az alperes 136. szám alatt csatolt ekörben értékelhető iratokat. A könyvelő által készített kimutatás mindenre kiterjedő értékelésével helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy az alperes a fentieket meghaladó igényének alátámasztására alkalmas tényeket nem bizonyított. A fellebbezésében hivatkozott további bizonyítás lefolytatására a Pp. 235. §. (1) bekezdése sem biztosít eljárásjogi lehetőséget. A fentieken túlmenően utal arra az ítéletábra, hogy az alperes a szerződés 3.2.3. pontjában a repülőtér működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzésének kockázatát - nyilvánvalóan az anyagi kockázatot is - magára vállalta.

A felperes javára megítélt - a szerződés 15.4.1. pont (iv.) és 15.4.5. pontjára alapított 600 millió Ft-os - kötbér tekintetében az ítéletábra az alperes fellebbezését az alábbiakra

figyelemmel megalapozottnak ítélte, ugyanakkor a fellebbezésben foglaltakkal szemben kiemeli, hogy a felperesek a tárgyalás berekesztését megelőzően (145. számú beadványukban) a szerződés 15.4.1. pont (iii.) és 15.4.4. pontjára hivatkozással nem érvényesítették kötbérvisszatérítést, ezen rendelkezések alapján - bár az érintett beruházások körében az alperes felróhatóságát az elsőfokú bíróság megállapította (az ítélet 19. oldal (1) bekezdésének végén) - a törvényszék sem marasztalta az alperest, így az ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelés érdemi vizsgálatát, mint szükségtelent az ítélet táblája mellőzte.

A kötbérvisszatérítés elbírálásához mindenekelőtt - a Ptk. 246. §. (1) bekezdése és a felek ezzel összhangban álló szerződéses rendelkezése folytán - abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a szerződés 7.2. pontjában írt, de részletesen a 6.3. pontban meghatározott kötelezettségek teljesítésének elmaradása terén terheli-e az alperest felróhatóság.

Ennek során azt kell vizsgálni, hogy a vállalt kötelezettség teljesítésének elmulasztása releváns okozati összefüggésben áll-e felróható alperesi magatartással.

Nem vitás a perben, hogy az alperes a repülőtér létesítéséhez szükséges miniszteri engedélyt nem tudta beszerezni. A Nemzeti Közlekedési Hatóság előtt megindított engedélyezési eljárás felfüggesztésre került. Az ennek előkérdését képező környezetvédelmi eljárásban a KDKTVF eljárása során az elsőfokú, illetve a megismételt elsőfokú eljárásban hozott újabb határozat egyaránt környezetvédelmi kizáró okot tárt fel, az előzetes vizsgálati eljárás az alperes számára eredménytelenül zárult. Erre figyelemmel a további engedélyezési eljárás lefolytatására nem is nyílt mód.

Az alperes a módosított szabályozási terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül vállalta a beruházások megvalósítását. A módosított szabályozási terv 2008. szeptember 15-én lépett hatályba. Az alperes 2008. június 1-én kérelmezte a KDKTVF előtt az előzetes vizsgálat lefolytatását. **"Település"**3 Város Önkormányzata 10/2009. (IV.3.) számú rendeletével 2009. április 3-án módosította a környezetvédelem helyi szabályairól szóló 10/2006. (V.10.) rendeletet (91/5. számú melléklet). A rendelet a település bizonyos - a megvalósítani kívánt repülőtér síkló pályája, ennek megfelelően a tervezett repülőgép forgalom zajhatása által érintett - területeit zajvédelmi szempontból fokozottan védett területeknek minősítette, melynek folytán a kijelölt területekre a környezeti zaj- és rezgés elleni védelemről szóló külön jogszabály előírásait kell alkalmazni, beleértve a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló jogszabály előírásait is. A rendeletmódosítás folytán irányadó zajvédelmi határértékeknek a perbeli szerződés tárgyát képező beruházás nem felel meg. Erre figyelemmel az előzetes vizsgálati eljárás során a szükséges szakhatósági hozzájárulás nem volt beszerezhető, ennek megfelelően született meg a KDKTVF elutasító határozata 2009. június 2-án.

A környezetvédelmi kizáró ok képezte tehát megkerülhetetlen akadályát az engedélyezési eljárás eredményes lefolytatásának. A környezetvédelmi hatósági eljárásban bizonyos hiánypótlási kötelezettségek merültek fel, illetve további hatóságok, szakhatóságok bevonása vált szükségessé, azonban ezen körülmények egyike sem képezte abszolút akadályát az előzetes vizsgálat iránti eljárás alperes számára kedvező kimenetelű lefolytatásának. A perben beszerzett légiközlekedési igazságügyi szakértői vélemény (102. szám), továbbá annak kiegészítése (118. szám) szerint a környezetvédelmi engedélyezési eljárás előfeltétele volt a szabályozási terv. (Az ítélet táblája a szakvéleménnyel kapcsolatosan utal arra, hogy a felperesek azt elsősorban arra hivatkozással vitatták, hogy a szakértői szemlérlől nem kaptak értesítést. Ezzel szemben megállapítható, hogy a szakértő mind az alperest, mind a

felpereseket azonos módon, telefonon kereste meg a szakértői szemle lefolytatásának időpontja és helyszíne tárgyában, részéről az elfogultságot megalapozó körülmény e téren nem igazolódott be, az általa előterjesztett, majd kiegészített szakértői vélemény pedig a Pp. 182. §. (3) bekezdésében foglalt hiányosságoktól mentes, a szakértő a szakmai kompetenciájába tartozó kérdésekre a részletes szakmai indokokra is kiterjedő válaszokat adott. Az elsőfokú bíróság a fentiekre tekintettel alappal utasította el -124/I. számú végzésével - az új szakértő kirendelésére irányuló felperesi indítványt).

A szabályozási terv módosítására az alperes költségviselése mellett sor került.

Az előzetes környezetvédelmi vizsgálati eljárás során az engedély megadását a szakértői megállapítás szerint nem alaki-, vagy tartalmi hiányosság, szakszerűtlen összeállítás akadályozta meg. Az alperes az eljárás során a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével úgy járt el, ahogy az elvárható, megfelelő szakembereket vont be az eljárás előkészítésébe, lebonyolításába

Az elsőfokú bíróság az alperesi felróhatóság megalapozására alkalmasnak ítélte azt a körülményt, hogy a térségben a repülőtér megvalósításával kapcsolatosan érintett települések lakossága körében nagyfokú ellenállás bontakozott ki, az alperesnek pedig a beruházás jellegére, volumenére és a környezetre gyakorolt hatására figyelemmel ezzel számolnia kellett volna. Az ítélet tábla azonban nem osztotta azt a törvényszéki álláspontot, hogy ez a körülmény az alperes felróhatóságának megalapozására alkalmas. A helyi lakossági ellenállás ugyanis önmagában nem képez a beruházás megvalósítása szempontjából jogi akadályt az engedélyezési eljárásban. Amennyiben a lakossági ellenállás a környezeti terheléssel kapcsolatosan bontakozik ki, úgy az erre irányadó jogszabályi előírások figyelembevételével lefolytatott engedélyezési eljárás során, az irányadó környezetvédelmi előírások értékelésével kerül sor a kérelem elbírálására. A perrel érintett beruházást mind műszaki tartalmában, mind a környezetre gyakorolt hatásában fokozott jelentőségűnek minősíthető, ennek megfelelően a szükséges engedélyezési eljárásokban is a szokásosnál nagyobb bonyolultság, összetettség és időigény jellemzi. Az engedélyezési eljárás tehát már megindításakor is magában hordozta a kérelem elutasításának reális lehetőségét. Ennek kockázatát ugyan az alperes magára vállalta, de a felróhatóság a terhére csupán akkor állapítható meg, ha a szerződés teljesítése érdekében lefolytatandó engedélyezési eljárások eredménytelenségével okozati összefüggésbe hozható az engedélyezési eljárások előkészítése, az azok alapjául szolgáló dokumentációk elkészítése, illetve magának az engedélyezési eljárás során tanúsított, az adott helyzetben általában elvárhatótól eltérő, azaz felróható magatartása.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a vállalt kötelezettségek teljesítési határidőben való megvalósításának elmaradása releváns okozati összefüggésben állt azzal, hogy a 2006. szeptemberi szerződéskötést követően csak 2007 novemberében kötött szerződést az alperes a "B" Kft-vel a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi engedélyezés lebonyolítására, továbbá a "C" Kft-vel a repülőtér létesítési dokumentáció elkészítése és az engedélyezési eljárás, valamint a zajgátló védőövezetek kijelölése iránti eljárásban való közreműködés tekintetében. A már kifejtettek szerint azonban nem a két cég által elkészített dokumentáció tartalmi, illetve alaki hiányosságai miatt zárult eredménytelenül az engedélyezési eljárás és nem is a kérelmek benyújtásának a szerződéskötéstől számított időpontjával hozható összefüggésbe az eredménytelenség. A fentebb kifejtettekre tekintettel

ezen dokumentációk elkészítésének körülményei a környezetvédelmi kizáró ok bekövetkeztével nem állnak okozati összefüggésben.

A felperesek álláspontja szerint az alperes felróhatóságát megalapozó körülményként kell értékelni azt, hogy a pályázati ajánlatának szerves részét képező fejlesztési tervtől eltérő, ún. „gigaterv” megvalósítására törekedett és ezáltal a módosított fejlesztési terv műszaki paramétereire igazodóan magasabb jogszabályi követelmények képezték akadályát a fejlesztés megvalósulásának, holott egy egyszerűbb fejlesztési terv megvalósítható lett volna. Ez a felperesi érvelés azonban a lefolytatott szakértői bizonyítás anyagának és a pályázati ajánlat mellékleteként csatolt fejlesztési tervnek, valamint a környezetvédelmi eljárás során az engedélyezési dokumentáció részeként ismertetett fejlesztési koncepciónak az értékelésével alaptalannak minősíthető.

A felperesek már a pályázati ajánlati felhívásukban a pályázat tartalmi érvényességi kellékeként határozták meg, hogy a pályázónak a légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. §. (1) bekezdés a.), aa.) pontja szerinti minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező, nyilvános kereskedelmi repülőtér létrehozására és működtetésére kell kötelezettséget vállalnia.

Ennek megfelelő tartalommal nyújtotta be a pályázati ajánlatát és a mellékletét képező fejlesztési tervet az alperes, és az abban foglalt műszaki tartalom megvalósítása érdekében kötötték a felek a szerződést, melynek 6.3. pontjában ezen tulajdonságokkal rendelkező repülőtér megvalósítására vállalt kötelezettséget az alperes. A szerződés mellékletét képező fejlesztési terv - a környezetvédelmi kizáró okkal összefüggésben vizsgálva - a lényeges műszaki tartalmát tekintve később sem került módosításra. A légi megközelítési irány nem változott, és ugyan a kifutópálya hossza tekintetében az alperes részben eltérő műszaki megvalósítás mellett döntött (a meglévő 2000 méteres kifutópálya két ütemben, 2 x 300 méterrel való meghosszabbítása helyett egy ütemű, 500 méterrel való meghosszabbítása), ez a körülmény a szakértői megállapítások szerint nem hatott ki az előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességére. Megállapítható, hogy magának a környezetvédelmi kizáró oknak a bekövetkezte, a **"Település"3** Város Önkormányzata rendeletében előírt előírások, követelmények teljesítése szempontjából sem okozott érdemi változást. A környezetvédelmi eljárás megindításakor hatályos 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet 3. §. (1) bekezdése a.) pontja, valamint az 1. számú melléklet 40. pontja, továbbá a 3. melléklet 94. pontja mindenképpen megkövetelte a környezetvédelmi előzetes vizsgálat lefolytatását akár 2100 méternél rövidebb, akár annál hosszabb futópálya megvalósítását célozza a létrehozni kívánt beruházás. A perbeli esetben már ezen az előzetes környezetvédelmi vizsgálaton megállapítást nyert, hogy a kérelem szerinti megvalósításra engedély nem adható. A szakértői vélemény (102. számú szakvélemény 22. oldal) igazolja, hogy nem a pályabővítés megváltozott megoldási szándéka eredményezte a környezetvédelmi engedély megtagadását.

Az ICAO. CAT I. kategória meghatározás a legkülönbözőbb pályaméretű repülőterek esetén a leszállópálya műszer szerinti megközelíthetőségének feltételrendszerét határozza meg (fénytechnikai, földi látjelek, rádió-navigációs eszközrendszer milyensége). Ezen megközelítési rendszerhez különböző repülőtér kategóriák tartozhatnak. A felperes által már

az ajánlati felhívásban elvárt megközelítési rendszerhez tartozó legkisebb (D) kategória a kis regionális repülőterek kategóriája 1 milliónál kisebb létszámú éves utasforgalom mellett (118/4-5. oldal). A fejlesztési terv és annak későbbi módosítása egyaránt 400.000-500.000 utas/év forgalommal kalkulált. A fejlesztési terv (91/A/4. számú melléklet) 69. és 70. oldala szerint a felek által sem vitatottan a kategória által megkívánt fénytechnika, meteorológiai eszközrendszer, illetőleg navigációs rendszer önmagában mintegy 470 millió Ft költség mellett építhető ki. A szakértői megállapítás szerint (118/5. oldal) az ICAO CAT I. megközelítési rendszer követelményéhez a szakma szabályai szerint olyan futópálya feltételek kellene, amelyek összhangban állnak a kiszolgálni kívánt térség várható utasforgalmi igényeinek megfeleltethető repülőtér kategóriával, tehát amely képes azoknak a gépeknek a fogadására, amely az elvárt utasforgalmat le tudják bonyolítani. A felperes által az ajánlati felhívásban elvárt megközelítési rendszerrel kapcsolatos engedélyezési eljárás nem különbözik a különböző pályahosszak esetén. Az ilyen megközelítési rendszert igénybe vevő légi járművek leszállításához vezető légi megközelítési sáv (a pályatengely meghosszabbításába eső egyenes vonal mentén a pályaküszöbtől mért) szükségszerűen mintegy 8-10 km-es szakasz, melynek mentén a leszállni szándékozó légi jármű besüllyed a futópályára. Ezen műszeres megközelítési kategória esetén ugyanaz a földrajzi térség, ugyanaz a közigazgatási terület érintett a légi járművek leszállásából származó zajterheléssel, függetlenül a futópálya hosszától. A szakértői megállapítás szerint a települések repülőtéri objektumcsoporthoz viszonyított távolsága oly kicsi, hogy azok környezetében mindenképpen jelentkezne a légi járművek által okozott zajterhelés (118/6. oldal).

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy a felperesek által (a pályázati ajánlati felhívásukban) megkövetelt paraméterekkel rendelkező repülőtér megvalósítására vállalt kötelezettséget az alperes a szerződésben, ezen reptér-kategóriának megfelelő beruházás megvalósítására irányult a lényegesnek nem minősíthető tartalmi változásokon áteső fejlesztési terv és az annak alapján kezdeményezett engedélyezési eljárás is. Mivel a felperesek maguk is a kifejtettek szerinti műszaki paraméterekkel rendelkező repülőtér megvalósítását követelték meg, ezért alaptalanul hivatkoznak felróható körülményként arra, hogy az alperes nem egy alacsonyabb műszaki és jogi feltételrendszernek megfelelő repülőtér engedélyezése és megvalósítása iránt kezdeményezett lépéseket.

Az elsőfokú bíróság felróható magatartásként minősítette azt, hogy az alperes a vételi ajánlatának benyújtását megelőzően nem tájékozódott a **"Település"3** Város Önkormányzatának Képviselő-testületi határozatairól, holott azok nyilvánosan hozzáférhető adatbázisban is megjelentek. Az ítéletábra megítélése szerint ez a törvényszék által értékelt alperesi magatartás sem alkalmas az alperesi felróhatóság megalapozására. Az alperes a pályázati dokumentációhoz beszerezte és csatolta egyebek mellett **"Település"3** Város Önkormányzatának a beruházással kapcsolatos támogató nyilatkozatát. Erre tekintettel nem kellett számolnia azzal, hogy a beruházással kapcsolatos álláspont rövid időn belül megváltozik, s ez a már hivatkozott rendeletalkotásra indítja a képviselő-testületet. Az önkormányzat támogató nyilatkozatának beszerzését követően nem volt elvárható az alperestől, hogy rövid időszakonként újból és újból tisztázza, nem változott-e meg **"Település"3** Város Önkormányzatának a beruházással kapcsolatos álláspontja. Az alperes

ezirányú vitatásával szemben a peradatok pedig nem igazolják, hogy a hivatkozott határozatok meghozatalakor (2006. május 25-én, június 29-én), illetve a vételi ajánlat benyújtásakor (2006. július 27-én) a képviselő testületi határozatok olyan nyilvánosan hozzáférhető adatbázisban is megismerhetők voltak, amelyek egyszerű és gyors hozzáférést biztosítottak volna (pl.: **"Település"3** Önkormányzatának honlapja).

A fentebb kifejtettekre tekintettel a beruházás megvalósítása iránt vállalt kötelezettség teljesítésének objektív akadályaként az a környezetvédelmi kizáró ok állapítható meg, amely **"Település"3** Város Önkormányzatának a 2009. árpilis 3-án elfogadott 10/2009. (IV.3.) önkormányzati rendelete folytán állt elő, s melynek későbbi bekövetkeztét az alperes a megfelelő gondos eljárás mellett sem láthatta előre.

A fentebb kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben úgy foglalt állást, hogy a szerződés 15.4.1. (iv.) pontjában kötbérfizetési kötelezettséggel szankcionált kötelezettségvállalás teljesítése utólag olyan körülmény folytán (jogi okból) vált lehetetlenné, amelynek előidézésében felróhatóság az alperest nem terheli, az ekörben érvényesített 600 millió Ft erejű kötbérigény tehát nem megalapozott.

Az ítéletábra a szerződés 15.4.1. (i.) és (ii.) pontjára alapított felperesi kötbérigény tekintetében hozott elsőfokú ítéleti rendelkezéssel, annak indokaira is kiterjedően maradéktalanul egyetértett, azokat megismételni nem kívánja. Utal arra, hogy az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ezen ítéleti rendelkezését nem támadta, az azok alapjául szolgáló indokolás megcáfolására alkalmas nyilatkozatot nem terjesztett elő, a felperesek pedig fellebbezésükben alaptalanul kérik az ezen a jogcímen megítélt kötbér felemelését. Miként az elsőfokú bíróság a beszerzett szakértői vélemény alapján helytállóan állást foglalt, a repülőter létesítési-engedélyezési eljárás folyamata egymásra épülő engedélyezési eljárások együttese. A környezetvédelmi előzetes eljárás eredménytelenségére tekintettel nem szerezhetők be a további engedélyek, így a további engedélykérelmek beadása és az azokkal kapcsolatos műszaki dokumentációk bemutatása nem volt az alperestől elvárható, így felróható alperesi magatartás hiányában ezen mulasztások kötbérfizetési kötelezettséget nem alapoznak meg.

A fentebb kifejtettekre tekintettel az ítéletábra mindösszesen 1 millió Ft erejéig ítélte megalapozottnak a felperesek kötbérigényét.

Az elsőfokú bíróság helytálló döntést hozott a felpereseknek a felépítmények károsodására alapított kártérítési igényének elutasításával. Az ekörben kifejtett jogi indokolást az ítéletábra az alábbiakkal egészíti ki. Az alperes a Ptk. 195. §. (2) bekezdése értelmében jóhiszemű birtokosként az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a felperesek a bíróság előtt vissza nem követelték, a hasznokért és a károkért nem felelős. A felperesek által hivatkozott károk a beszerzett szakértői vélemény szerint (82. számú szakvélemény 104. oldal 5. pont) 2010. márciusában már fennálltak, a felperesek által a követelés alapjául hivatkozott (a szakvéleményben az 1. és 2. kérdés megválaszolása során meghatározott) avulások és rongálások tehát még az alperes jóhiszemű birtoklása alatt és az ingatlanok

bíróságon való visszakövetelése előtt következtek be, a jogalap nélküli birtoklás fent hivatkozott szabályai szerint tehát etekintetben az alperes felelősséggel nem tartozik.

Alaptalan az I.r. felperesnek a helyi adóval kapcsolatos kereseti kérelmét, másodlagosan a beszámítási kifogását elutasító ítéleti rendelkezéssel szembeni fellebbezése. Az elsőfokú bíróság által ekörben helyesen megjelölt jogszabályok alapján megállapítható, hogy az adókövetelés érvényesítése (melybe beleértendő a megállapítása, végrehajtása, de a beszámítás útján való teljesítése is) az elsőfokú önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozik, az ezirányú I.r. felperesi követelés a Ptk. 7. §. (1) bekezdés második mondatára figyelemmel nem tartozik bírósági útra.

Az alperes a felperések szerződésszegő magatartására hivatkozással beszámítási kifogás útján kívánta érvényesíteni kártérítés jogcímén a repülőtérrel kapcsolatos valamennyi beruházása költségének megfizetésére irányuló igényét. Követelését arra alapította, hogy a felperések nem tájékoztatták **"Település"3** Város Önkormányzata Képviselő-testületének 104/2006. és 132/2006. számú határozatairól, továbbá arról, hogy a repülőtér megvalósításához szükséges terület magában foglal egy adásvétel tárgyát nem képező, állami tulajdonban lévő ingatlant, valamint a repülőtér légtérszerkezete rendezetlen, a repülőtérnek nincs önálló légtére. Az elsőfokú bíróság az első két körülmény tekintetében hivatkozott az adásvételi szerződés 3.1.1. (vi.) pontjában írt felperesi felelősség-kizáró klauzulára, mely szerint az eladók nem felelnek semmilyen olyan kárért, veszteségért, vagy költségért, amely olyan ténnyel, vagy körülménnyel kapcsolatos, amely közhiteles nyilvántartásokból, vagy a nyilvánosság számára egyébként elérhető módon hozzáférhető volt. A törvényszék álláspontja szerint az alperest terhelő kötelezettség lett volna az arról való tájékozódás, hogy az ingatlanok felett a szomszédos katonai reptér által használt időszakosan korlátozott légterek vannak.

Az alperes fellebbezésében igénye alátámasztásául az adásvételi szerződés 3.1.2. pontjában vállalt felperesi szavatossági kötelezettséget jelölte meg. Ezen rendelkezés alapján azonban a felperések felelőssége nem állapítható meg, hiszen a szerződéses nyilatkozat harmadik személyek igénye, joga, követelése tekintetében szavatolja a vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését, a fejlesztések megvalósíthatóságát, a repülőtér létesítésének, működtetésének korlátozásmentes lehetőségét. Ugyanakkor az alperes által az igénye alapjául hivatkozott körülmények nem harmadik személynek a szerződés tárgyát képező ingatlanokra irányuló jogaiként vagy követeléseiként minősíthetők, azzal nem azonosíthatók.

Helytálló az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy az ún. kimaradt ingatlan tekintetében az alperes a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataira tekintettel, a szerződés 3.1.1. (vi.) pontban foglalt felperesi felelősséget kizáró klauzulára tekintettel sem hivatkozhat alappal. Az ítéletábra megítélése szerint ugyanezen klauzula alapján helyesen zárta ki a kártérítési felelősséget az elsőfokú bíróság a képviselő-testületi határozatokkal kapcsolatosan is. A peranyag nem támasztja alá, hogy a határozatok 2006-ban már az önkormányzat honlapján egyszerű módon hozzáférhetőek voltak, de azok megismerésére, a határozatokba való betekintésre az önkormányzatnál az alperesnek nyilvánvalóan lehetősége lett volna. Mindez nem mond ellent a korábbiakban a határozatok megismerésének elmulasztása és az alperesi felróhatóság hiánya tekintetében kifejtett ítéleti állásponttal, hiszen abban a körben a felróhatóság tekintetében nyert megállapítást, hogy a korábbi támogató nyilatkozat mellett az

alperestől nem volt elvárható, hogy folyamatosan ilyen irányú tájékozódó magatartást tanúsítson a szerződés megkötése előtt.

Ugyancsak nem terheli felelősség a felpereseket a légtérrel kapcsolatos körülményekről való tájékoztatás elmulasztása miatt, hiszen perbeli nyilatkozataikból is kitűnően az sem nyert bizonyítást, hogy a katonai repülőterkénti hasznosítás befejeztével a légtér rendezetlenségéről, az önálló légtér hiányáról tudomással bírtak. A fentiekben túl azonban az ítélet tábla álláspontja szerint az ekörben érvényesíteni kívánt alperesi kártérítési igény érvényesítését eleve kizárja az a szerződéses nyilatkozata, hogy az ingatlanok álagát, állapotát felmérte, megismerte, a szükséges információkat maga is beszerezte és ellenőrizte, nem hagyatkozott az eladó által átadott információkra (3.2.2. pont), továbbá tudomással bír arról, hogy a használaton kívüli repülőter hatósági engedélyekkel nem rendelkezik és a működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját kockázatára kell megszereznie (3.2.3. pont).

Ez utóbbi nyilatkozat Ptk. 207. §. (1) bekezdése szerint nem értelmezhető máshogy, mint akként, hogy az alperes az engedélyezési eljárás eredménytelenségének anyagi következményeit, ezek kockázatát vállalja, az engedélyezési eljárás, illetőleg az ezzel kapcsolatosan párhuzamosan megvalósítandó beruházási költségek viselésének kockázata teljes egészében őt terheli, azaz az engedélyezési eljárás megghiúsulása miatt megghiúsult beruházással kapcsolatosan felmerült költségeinek viselésére ő köteles, azokat az eladókra át nem háríthatja. Ekörben legfeljebb akkor érvényesíthetne követelést, ha a beruházás megghiúsulásának alapvető oka, tehát az engedélyezési eljárás eredménytelen lezárulta a felperesek jogellenes, felróható magatartására lenne visszavezethető, a korábban már kifejtettekre tekintettel azonban a beruházás megvalósításának lehetetlenné válását sem a felpereseknek, sem az alperesnek nem felróható környezetvédelmi kizáró ok idézte elő. A kifejtettekre tekintettel helytálló az alperesi beszámítási kifogást elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés.

A fentiek alapján az ítélet tábla a Pp. 253. §. (2) bekezdésének megfelelően a per fő tárgya vonatkozásában az elsőfokú - kiegészített - ítélet megfellebbezett rendelkezéseit részben, a rendelkező rész szerint megváltoztatta.

Az ítélet részbeni megváltoztatása és peres felek ezirányú helytálló fellebbezési kérelme az alábbiak szerint szükségessé tette a perköltségviselésre irányuló rendelkezések részbeni módosítását is.

Ennek körében az ítélet tábla kiemeli, hogy az ügyvédi munkadíj összegére irányuló rendelkezések a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés a.), b.) és c.) pontján alapszanak azzal, hogy az ítélet tábla a rendelet 3. §. (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíj mértékét 50 %-ra mérsékelte, figyelemmel arra, hogy az ügy bonyolultsága és a jogi képviselők által kifejtett tevékenység nem indokolta a pusztán a perértékből adódóan magas ügyvédi munkadíj megállapítását. Mindemellett az ítélet tábla figyelembe vette azt is, hogy az I.r. felperes jogi képviselője a másodfokú eljárás során tett nyilatkozata szerint ÁFA alól alanyi mentes körbe tartozik.

Helytállóan utalt arra a bíróság, hogy az ingatlanok visszabocsátása, illetőleg a visszajáró vételár a szerződés megszűnésére tekintettel való elszámolásnak immanens tétele,

ugyanakkor tévesen vonta le azt a következtetést, hogy erre tekintettel ezen követelések pertárgyértéke a pernyertesség-pervesztesség szempontjából figyelmen kívül hagyandó. A felperesek keresete egyéb követelések mellett az elállás következtében felbomló szerződés esetén irányadó elszámolás lefolytatására, a már teljesített szolgáltatások visszaadására irányult, ezen igény pertárgyértéke a Pp. 24. §. (1) bekezdése szerint a szerződésben kikötött vételár összegében állapítandó meg és veendő figyelembe a pernyertesség-pervesztesség arányának meghatározása során.

A kifejtettekre tekintettel a pertárgyérték helyes számítása a következőképpen alakul.

Az elállás folytán a visszajáró szerződéses szolgáltatásokra irányuló kereseti kérelem pertárgyértéke 1.200.000.000,-Ft, a kötbérvételezésre irányuló kereseti kérelem pertárgyértéke összesen 632 millió Ft, használati díj iránti igény pertárgyértéke a Pp. 24. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint számított 25.466.792,-Ft, mindösszesen tehát 1.857.466.792,-Ft. Ezek azok az igények, melyek tekintetében a felperesek köztük a Pp. 51. §. a.) pontja szerinti - egységes - pertársaságot alkotnak, ekörben a perköltség viselésére a Pp. 82. §. (1) bekezdése alapján egyetemlegesen lennének kötelesek.

Ugyanakkor ekörben a felperesek pernyertessége meghaladja az alperesi pernyertesség arányát, ekként az alperes az, aki a felperesek javára perköltség megfizetésére köteles, így a Pp. 82. §. (1) bekezdésében foglaltak nem irányadóak. Erre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú perköltség megfizetésére az alperest a felperesek javára a felperesek közti érdekeltségi arány szerint megosztva marasztalta ezen kereseti kérelmek körében. Az egységes pertársaság körébe tartozó kereseti követelések tekintetében tehát az alperes az I.r. felperesnek 1.560.000,-Ft, a II.r. felperesnek 1.980.000,-Ft ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget köteles megfizetni.

Az egymástól függetlenül érvényesített, a Pp. 51. §. a.) pontja szerinti pertársaságot nem előidéző kereseti kérelmek körében az egyes felperesek és az alperes relációjában önállóan kell a perköltség viseléséről határozni.

Az I.r. felperes által érvényesített további kereseti kérelmek pertárgyértéke mindösszesen 703.382.081,-Ft (527.585.000,-Ft kártérítés és 175.797.081,-Ft adóhátralék), az I.r. felperes ekörben pervesztesnek minősül, így köteles megfizetni az alperesnek 5.850.000,-Ft elsőfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

A II.r. felperes által érvényesített további kereseti kérelem pertárgyértéke 159.517.000,-Ft (kártérítés), a II.r. felperes tekintetében teljes mértékben pervesztesnek minősül, így köteles megfizetni az alperesnek 2.400.000,-Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Ezen túlmenően az ítélet tábla jogerős közbenső ítéletében megállapított másodfokú perköltségből levezethetően a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően az I.r. felperes köteles az alperesnek megfizetni 260.000,-Ft-ot, míg az alperes köteles megfizetni a II.r. felperesnek 100.000,-Ft-ot.

Az elsőfokú eljárásban mindösszesen 1.964.852,-Ft szakértői díjat előlegezték a felek (az I.r. felperes 523.106,-Ft-ot, a II.r. felperes 517.000,-Ft-ot, az alperes pedig 924.746,-Ft-ot). A pernyertesség-pervesztesség egymással szembeni arányára figyelemmel ezen szakértői díj körében az I.r. felperes köteles megfizetni az alperesnek 100.000,-Ft-ot, míg az alperes köteles megfizetni a II.r. felperesnek 25.000,-Ft-ot.

Az alperes az I.r. felperesi kereseti kérelem tekintetében feljegyzett 900.000,-Ft eljárási illetékből 333.000,-Ft-ot, míg a II.r. felperes keresete tekintetében feljegyzett 900.000,-Ft kereseti illetékből 495.000,-Ft-ot, mindösszesen tehát 828.000,-Ft-ot köteles megfizetni az államnak. Az ezt meghaladóan feljegyzett, mindösszesen 972.000,-Ft kereseti illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperesek az alaptalan fellebbezésükre figyelemmel a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelesek az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperesnek való megfizetésére. Ekörben az egymással egységes pertársi viszonyt előidéző fellebbezési kérelmek körében egyetemlegesen kötelesek az alperesnek megfizetni 1.430.000,-Ft perköltséget.

Az egyéb fellebbezéseik tekintetében az I.r. felperes 2.925.000,-Ft, míg a II.r. felperes 1.400.000,-Ft - az ÁFA-t is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget köteles az alperesnek megfizetni. A fellebbezésükkel kapcsolatosan feljegyzett, összesen 5 millió Ft fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Az alperes fellebbezése 18 %-os arányban vezetett eredményre. Erre és a Pp. 81. §. (1) bekezdésére figyelemmel az alperes az I.r. felperesnek 2.800.000,-Ft, míg a II.r. felperesnek 3.550.000,-Ft ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni, ugyanakkor mindkettőjüktől igényt tarthat fejenként 225.000,-Ft lerótt fellebbezési illeték megtérítésére. Mindösszesen tehát az alperes a fellebbezése körében az I.r. felperesnek 2.575.000,-Ft, míg a II.r. felperesnek 3.325.000,-Ft perköltség megfizetésére köteles.

A peres feleknek a másodfokú eljárással kapcsolatosan - az egyetemleges kötelezettségen felül - egymással szemben felmerült fenti összegű megalapozott perköltség-követelése egymásba való beszámításával tehát az I.r. felperes 350.000,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére köteles az alperes javára, míg az alperes a II.r. felperes javára 1.925.000,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére köteles.

A fentiek szerint az I.r. felperes az alperesnek mindösszesen 5 millió Ft, az alperes a II.r. felperesnek mindösszesen 1.380.000,-Ft, míg a felperesek egyetemlegesen az alperesnek 1.430.000,-Ft első- és másodfokú perköltség megfizetésére köteles. Az alperes köteles az államnak megfizetni 828.000,-Ft feljegyzett kereseti illetéket, az ezt meghaladóan feljegyzett 5.972.000,-Ft kereseti és fellebbezési illetéket pedig az állam viseli.

Győr, 2015. szeptember 23. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

Veszprémi Törvényszék
1.G. 40.158/2010/153. szám

A Veszprémi Törvényszék a Csapó, Kiss és Sebestyén Ügyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Sebestyén Attilaügyvéd (ügyvéd címe 1) által képviselt **I. rendű felperes neve** (felperes címe) **I.r.** és a dr. Hegedüs Tamásügyvéd (ügyvéd címe 2) által képviselt **II. rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) **II.r. felpereseknek**

a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda- ügyintéző: dr. Lakatos Péter (ügyvéd címe 3) és a Sólyom Ügyvédi Iroda- ügyintéző: dr. Sólyom Iván ügyvéd (ügyvéd címe 4) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) **alperes** ellen kötbér és kártérítés megfizetése iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság elrendeli a helység 1 helyrajzi szám 1, helyrajzi szám 2, helyrajzi szám 3, helyrajzi szám 4 és helyrajzi szám 5, valamint a helység 2 helyrajzi szám 6, helyrajzi szám 7, helyrajzi szám 8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlését, a helység 1 helyrajzi szám 1., helyrajzi szám 2, helyrajzi szám 3, helyrajzi szám 4, helyrajzi szám 5 helyrajzi számú ingatlanokra az I.r. felperes (I. rendű felperes neve, törzsszám: törzsszám 1), a helység 2 helyrajzi szám 6, helyrajzi szám 7 és helyrajzi szám 8 helyrajzi számú ingatlanokra a II.r. felperes (II. rendű felperes neve, törzsszám: törzsszám 2) 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését.

A bíróság kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 369.516.452,- (háromszázhatvankilencmillió-ötszáztizenhatezer-négyszázötvenkettő) Ft-ot.

A bíróság kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 309.802.025,- (háromszázkilencmillió-nyolcszázkettőezer-huszonöt) Ft-ot.

A bíróság megkeresi a helység 1 Járási Földhivatalt, hogy a fenti összegek I.r., illetve II.r. felperes általi megfizetésének igazolásával egyidejűleg

- a helység 1 helyrajzi szám 1, helyrajzi szám 2, helyrajzi szám 3, helyrajzi szám 4 és helyrajzi szám 5 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, egyidejűleg az I.r. felperes (I. rendű felperes neve , törzsszám: törzsszám 1) tulajdonjogát szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása címén 1/1 arányban jegyezze vissza;

- a helység 2 helyrajzi szám 6, helyrajzi szám 7 és helyrajzi szám 8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, a II.r. felperes (II. rendű felperes neve, törzsszám: törzsszám 2) tulajdonjogát pedig szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása címén 1/1 arányban jegyezze vissza.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy a fenti összegek I., illetve II.r. felperes általi megfizetését követő 3 napon belül a helység 1 helyrajzi szám 1, helyrajzi szám 2, helyrajzi szám 3, helyrajzi szám 4 és helyrajzi szám 5 helyrajzi számú ingatlanokat adja az I.r. felperes, a helység 2 helyrajzi szám 6, helyrajzi szám 7 és helyrajzi szám 8 helyrajzi számú ingatlanokat a II.r. felperes birtokába.

A bíróság kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 7.527.555,- (hétmillió-ötszázhuszonhétézer-ötszázötvenöt) Ft-ot. A bíróság kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.154.015,- (kettőmillió-egyszázötvennégyezer-tizenöt) Ft perköltséget.

Az I.r. felperes által le nem rótt eljárási illetékből 198.000,- (egyszázkilencvennyolcezer) Ft-ot köteles az alperes megfizetni az államnak külön felhívásra, míg 702.000,- (hétszázkettőezer) Ft-ot az állam visel.

A II.r. felperes által le nem rótt eljárási illetékből 342.000,- (háromszáznegyvenkettőezer) Ft-ot köteles az alperes megfizetni az államnak külön felhívásra, míg 558.000,- (ötszázötvennyolcezer) Ft-ot az állam visel.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Győri Ítéltáblához címzett, de a Veszprémi Törvényszéknél 4 példányban benyújtható fellebbezéssel lehet élni.

A fellebbezést jogi képviselő által készített és ellenjegyzett okiratban kell benyújtani és a fellebbezési eljárás során kötelező a jogi képviselet.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha az csak a perköltség viselésére vagy összegére, vagy a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, csak a teljesítési határidővel kapcsolatos, csak az ítélet indokolása ellen irányul, ha a felek ezt kérték, vagy ha a másodfokú bíróság megítélése szerint az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

I n d o k o l á s:

A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás nyomán a következő *tényállást* állapította meg:

A helység 1-helység 2 Reptérként ismert területen a repteret 1938-ban kezdték el építeni, 1944-ben készült el a füves leszállópálya, 6 betonhéj-szerkezetű hangár, a parancsnoki-, a laktanya- és a kiszolgáló-épületek. A reptérnek a II. világháborúban nem volt számottevő szerepe, a háború után 1948. és 1952. között folytatódtak az építkezések. A terület egy részén ország neve 1 csapatok rendezkedtek be, majd 1968-ban megkezdődött a helikopterezred neve 1 idetelepítése. A rendszerváltozást követően az alakulat a helikopterezred neve 2 nevet vette fel, majd az egységet a honvédelmi stratégia változása nyomán helység 3ra telepítették és 2004. december 15-én a repülőteret bezárták.

A felperesi Önkormányzatok kérésére az Állam a 2134/2005. (VII. 8.) sz. Kormányhatározattal az I.r. felperes tulajdonába adta a helység 1 helyrajzi szám 1, helyrajzi szám 2, helyrajzi szám 4 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű ingatlanokat, valamint a helyrajzi szám 9 hrsz-ú ingatlant, ez utóbbi megosztásából alakult ki a helyrajzi szám 3 hrsz alatti „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan. A helység 1 helyrajzi szám 5 hrsz-ú „kivett, saját használatú út” megnevezésű ingatlan 2004-ben tulajdonba adással került a szövetkezet neve az I.r. felperes tulajdonába.

A fenti Kormányhatározattal került a II.r. felperes tulajdonába egyéb ingatlanok mellett a helység 2 helyrajzi szám 6, helyrajzi szám 8 és helyrajzi szám 7 hrsz-ú kivett repülőtér megnevezésű ingatlan. helység 1 az ingatlanokat repülőtér kialakítása, ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítése, kommunális létesítmények kialakítása céljára, település neve 1 pedig polgári repülőtér kialakítása céljára kapta.

A repülőtér területe mintegy 440 ha, tengerszint feletti magassága 280 m/918 ft és 1 db 16 R/34L irányú 2000 méter hosszú beton kifutópályával rendelkezik. Ezen túlmenően a perben érintett ingatlanok egy részén épület felépítmények is találhatók.

Az önkormányzatok 2006. január 27-én vették át leltárilag az ingatlanokat, egyidejűleg megkísérelték azokat a Kormányhatározatban írtak szerint hasznosítani. A két Önkormányzat 2006. február 10-én adta ki az első nyilvános ajánlati felhívást a terület értékesítésére azzal, hogy ott a pályázónak az adásvételi szerződés aláírásától számított legkésőbb 24 hónapon belül legalább ICAO I. kategóriájú, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. § (1) bek. a) pont aa)

pontjában szabályozott polgári, nyilvános, kereskedelmi repülőtérrel kell létesítenie. A minimális vételár 1 milliárd Ft + ÁFA összegben került meghatározásra. A felhívás dokumentációját több érdeklődő is kikérte, de pályázat a megadott határidőre nem érkezett. Az önkormányzatok ezután megkeresték a dokumentációt megvásárló érdeklődőket és az új pályázati kiírás 2006. júniusában már a potenciális érdeklődők véleményének ismeretében készült el. Ez a pályázati kiírás változatlanul 1 milliárd Ft + ÁFA összegben jelölte meg a minimális vételárat és elvárta, hogy a vevő minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. § (1) bek. a) pont aa) pontja szerinti nyilvános kereskedelmi repülőtérrel működtessen azzal, hogy a repülőtér működtetésének megkezdését a vonatkozó szabályozási terv elfogadásától számított 24 hónapon belül írta elő. Ezen második nyilvános meghívásos pályázati eljárásban legmagasabb ajánlatot 1.310.000.000,- Ft + ÁFA összeggel az cég 1 adta, míg a második legmagasabb ajánlatot 1.000.000.000,- Ft + ÁFA összeggel a jelen per alperese. Az alperes a 2006. július 27-én kelt Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt kötelező érvényű vételi ajánlatában az általa készített és megismertetett repülőtér fejlesztési koncepciót támogató szervezetek között tüntette fel helység 4 Város Önkormányzatát. helység 4 Város Önkormányzata ugyanakkor már 2006. május 25-én meghozta a 104/2006. sz. Képviselőtestületi határozatát, melyben kinyilvánította, hogy ügyfél jogállásban részt kíván venni a felperesek által értékesítésre szánt, használaton kívüli, hatósági engedélyekkel nem rendelkező, volt helység 2 katonai repülőtér területén létrehozandó repülőtér minden engedélyezési eljárásában, majd 2006. június 29-én a 132/2006. sz. Képviselőtestületi Határozat kinyilvánította, hogy nem fogadja el a helység 2 egykori katonai repülőtér polgári, nyilvános kereskedelmi repülőtérre fejlesztése során a repülőtér olyan működtetését, amely azzal járna, hogy helység 4 közigazgatási területe felett repülőgépek le- és felszállása történne.

A versenytárgyalás eredménye alapján a felperesek a 2006. július 31-én tartott együttes ülésükön úgy döntöttek, hogy az cég 1 céggel kötik meg az adásvételi szerződést, azzal, ha ez a jogügylet bármely okból megghiúsulna, akkor a második legjobb ajánlattevővel, azaz a jelen per alperesével kötnek szerződést. Mivel az cég 1-lel kötött szerződés utóbb megghiúsult, ezért került sor a alperes neve-vel való szerződéskötésre 2006. szeptember 26-án.

Az adásvételi szerződés preambulumban - annak egységes értelmezése céljából - a felek rögzítették, hogy az eladók ügyleti szándéka a Kormányhatározatnak, a testületi határozatoknak, illetőleg a tulajdonba adási szerződésekben előírtaknak megfelelően elsősorban arra irányul, hogy az ingatlanokat minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. § (1) bek. a) pont, aa) pontja szerinti nyilvános kereskedelmi repülőtér létesítése és működtetése céljából, a működtetéshez szükséges beruházások elvégzésének és a szükséges engedélyek megszerzésének kötelezettségével ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítésének és kommunális létesítmények kialakításának lehetőségével közösen eladják olyan módon, hogy az adásvétel érvényessége mindkét eladó és valamennyi ingatlan vonatkozásában egymáshoz kötött, és szankciókkal biztosítsák az itt írt célok megvalósulását, ezzel biztosítva a Kormányhatározatban írtak eladók és a vevő által történő teljesítését.

Az adásvételi szerződésben összesen 1 milliárd Ft + 200 millió Ft ÁFA vételárért az I.r. felperes a helység 1 helyrajzi szám 1 hrsz-ú „kivett, repülőtér”, a helység 1 helyrajzi szám 2 hrsz-ú „kivett, repülőtér”, a helység 1 helyrajzi szám 3 hrsz-ú „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, a helység 1 helyrajzi szám 4 „kivett, repülőtér” megnevezésű és helyrajzi szám 5 hrsz-ú „kivett, saját használatú út” megnevezésű ingatlanokat, míg a II.r. felperes a helység 2 helyrajzi szám 6 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű, helység 2 helyrajzi szám 8 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű és helység 2 helyrajzi szám 7 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű

ingatlanokat adta el az alperesnek. A szerződésben a felek tételesen felsorolták az egyes ingatlanokat illető jogokat és terheket. A perrel érintett ingatlanokra az alperes tulajdonjogát a helység 1 Körzeti Földhivatal vétel jogcímén határozatszám 1 számú határozatával bejegyezte.

A szerződésben mind a felperesek, mind az alperes különböző „szavatossági nyilatkozat”-nak nevezett kijelentéseket tettek, így egyebek mellett a felperesek szavatolták, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban nincs tudomásuk olyan tényről, adatról vagy körülményről, mely arra utalna, hogy az adásvételi szerződésben írtakon túl az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartáson kívül terhelné bármely olyan jog vagy követelés, amely ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethető terhet jelentene. Közölték, hogy velük szemben semmilyen, felettük joghatósággal és hatáskörrel rendelkező illetékes, rendes vagy választott bíróság vagy hatóság nem hozott olyan határozatot, amely korlátozná vagy megakadályozná az ingatlanok adásvételét, kizárták a felelősségüket bármely olyan kárért, veszteségért, tartozásért vagy költségért, amely bármilyen olyan információval, ténnyel, körülménnyel vagy helyzettel kapcsolatos vagy ilyenből ered, amelyet a vevő tudomására hoztak, a vevő előtt egyébként ismert volt, vagy amely információ közhiteles nyilvántartásokból, vagy a nyilvánosság számára egyébként elérhető módon hozzáférhető volt. Kijelentették, hogy az ingatlanok nyilvántartás szerinti megnevezése az adásvételi szerződésben írt kivételekkel repülőtérről, az ingatlanokon használaton kívüli, hatósági engedélyekkel nem rendelkező repülőtérről helyezkedik el. A felperesek szavatolták azért, hogy az adásvételi szerződésben a vevőnek átadott ajánlati tájékoztatóban és más dokumentumokban, valamint az adásvételi szerződés aláírásakor felvett jegyzőkönyvben írtakon túl tudomásuk szerint harmadik személynek nincs olyan igénye, joga vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését, az ajánlatban írt fejlesztések megvalósítását, vagy a repülőtérről létesítését, működtetését korlátozná vagy akadályozná, valamint, hogy nem kötöttek az ingatlanok vonatkozásában olyan szerződést, amely a hatályos jogszabályok alapján földhivatali benyújtásra köteles vagy az ingatlanok jogi helyzetét bármilyen más módon érvényteleníti. Kötelezettséget vállaltak továbbá arra is, hogy a vevő által és költségére elkészített és hozzájuk szabályszerűen és hiányoktól mentesen benyújtott műszaki dokumentáció alapján közgyűlésük, illetve képviselő-testületük elé önálló napirendi pontként előterjesztik az ingatlanokra vonatkozó, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben írt településszerkezeti és szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási Terv) és az ehhez kapcsolódó egyéb tervek és önkormányzati rendeletek módosítását.

Szavatossági nyilatkozatai körében az alperes egyebek mellett kijelentette, hogy a vételárra vonatkozó ajánlatát, illetve az adásvételi szerződésben tett nyilatkozatait a jelen jogügyletbe kapcsolódó valamennyi, az adásvételi szerződésben, továbbá az adásvételi szerződésben hivatkozott más dokumentumokban rögzített vagy hivatkozott tény, körülmény, rendelkezés, korlátozás, feltétel ismeretében, ezeket mérlegelve, értékelve és megfontolva tette meg. Kijelentette, hogy az ingatlanok állagát, állapotát felmérte és megismerte, a szükséges információkat maga is beszerezte és ellenőrizte, nem hagyatkozott a felperesek által neki átadott információkra, és a vételárra vonatkozó ajánlatát ezen ismeretek birtokában tette meg, illetve a vételárat ezen ismeretek birtokában határozta meg. Kijelentette, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlanokon elhelyezkedő használaton kívüli repülőtérről hatósági engedélyekkel nem rendelkezik, és a repülőtérről működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját kockázatára kell megszereznie.

A szerződés főkötelmeket rögzítő IV. pontja az 4.4 pontban a vevő fő kötelezettségeként határozta meg az ingatlanok adásvételi szerződésben meghatározott vételárának kifizetését és a repülőtérről létrehozását.

A járulékos (mellék-) köteleket rögzítő VI. pont 6.1 pontja értelmében az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanokat legalább az adásvételi szerződés preambulumban írt kategóriájú repülőtérként, illetve az ajánlathoz csatolt fejlesztési tervben leírt módon (repülőtér, illetve ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítése, kommunális létesítmények) fogja hasznosítani és megtesz mindent, ami ehhez szükséges. Az 6.2 pont részletezte, hogy az előző pontban írtak teljesítése céljából az alperes köteles különösen:

- (i) a repülőtér működéséhez szükséges beruházásokat és fejlesztéseket az adásvételi szerződésben írt feltételek szerint és időpontokban végrehajtani;
- (ii) a repülőtér létesítéséhez és működéséhez szükséges minden hatósági engedélyt megszerezni;
- (iii) a repülőtér működtetését a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megkezdeni;
- (iv) a repülőteret a működtetés megkezdésétől számított legkevesebb 5 évig működtetni.

A 6.3 pontban a szerződő felek megállapították, hogy a repülőtér működéséhez szükséges beruházások körét mindazok a javítások, felújítások, bővítések, új építések, illetve meglévő felépítmények bővítési munkáinak elvégzése vagy elvégeztetése, valamint mindazon tartozékok, alkotórészek, berendezések és felszerelések beszerzése, felállítása vagy beszerelése és üzembe helyezése jelenti, amely egy, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. § (1) bek. a) pont aa) pontja szerinti minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező nyilvános kereskedelmi repülőtér működéséhez bármilyen jogszabály vagy nemzetközi szabvány alapján szükséges, vagy amelyeket a Polgári Légügyi Hatóság, vagy bármely más hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság a repülőtér, mint legalább ICAO I. kategóriájú repülőtér működésének megkezdéséhez egyébként előír (a továbbiakban együttesen: „Beruházások”).

Az adásvételi szerződés VII. pontja rendelkezett a Fejlesztési Tervvel kapcsolatos szabályokról. Így a 7.1 pontban a szerződő felek megállapították, hogy az alperes a Fejlesztési Tervben, amely a létesítmények kialakítására vonatkozó programszintű terveket bemutató dokumentum, miután a területre érvényes Szabályozási Terv nincs, kötelezettséget vállal:

- (i) ICAO I. kategóriájú repülőtér létesítésére és a működtetés megkezdésétől számított legalább 5 éves időtartamú működtetésére;
- (ii) a Fejlesztési Tervben írt további ipari-, logisztikai-, tudományos park, kommunális létesítmények létrehozására.

A 7.2 pontban az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megvalósítja az adásvételi szerződés 6.3 pontjában meghatározott beruházásokat.

A 7.3 pontban a felek megállapodtak abban, hogy az alperes a beruházások teljesítése során legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 12 hónapon belül - amennyiben az elfogadásra kerülő Szabályozási Terv ezzel ellentétes rendelkezést nem tartalmaz - köteles legalább:

- (i) a felszállópálya és a tartalék mező felújítását, javítását, festését elvégezni;
- (ii) az irányító torony felújítását, korszerűsítését, felszerelését elvégezni;
- (iii) a guruló utak felújítását, javítását, szélesítését, festését elvégezni.

A 7.5 pont szerint az alperes köteles a repülőtér működtetésének megkezdéséhez szükséges eljárásokat legkésőbb a vételár megfizetésétől számított 6 hónapon belül megindítani, így különösen a Szabályozási Terv módosítása iránti kérelmét benyújtani az illetékes hatósághoz. A 7.6 pontban az alperes kötelezte magát arra, hogy legkésőbb a szabályozási terv hatályba lépésétől számított 24

hónapon belül megkezdi a repülőtér működtetését, legalább ICAO I. kategóriájú, az 1995. évi XCVII. törvény 37. § (1) bek. a) pont aa) pont szerinti nyilvános kereskedelmi repülőtérként.

Az ingatlanok környezetvédelmi állapotával kapcsolatos szabályok között a 10.1 pontban megállapították, hogy a felperesek a pályázati eljárás során átadták az alperesnek az ingatlanokról az általuk a környezetterhelési-, környezetszennyezési kockázatok előzetes feltárása céljából készített szakértői véleményt (a továbbiakban: „Környezeti Állapotvizsgálati Szakvélemény”), míg a 10.5. pontban az alperes kifejezetten átvállalta a 2134/2005. (VII. 8.) számú Kormányhatározat alapján a felpereseket az ingatlanok környezeti állapotának feltárására és az esetleges környezeti károktól való mentesítésére vonatkozó kötelezettségeket a 10.4 pontban írt mértékig.

A felek a szerződés XIV. pontjában szabályozták az adásvételi szerződés megszűnésének eseteit. A 14.1.2 pont szerint az eladók egyoldalú jognyilatkozattal elállhatnak az adásvételi szerződéstől, ha a vevő:

- (i) nem fizeti meg a vételárat az adásvételi szerződésben meghatározott időben és módon;
- (ii) nem teljesíti az adásvételi szerződés 10.4 pontjában írt kötelezettségeit (környezeti károk elhárítása);
- (iii) általa tett szavatossági nyilatkozatok valótlanok, vagy azokat megsérti;
- (iv) neki felróható okból nem valósítja meg az adásvételi szerződés 7.2 és 7.3 pontjában írt beruházásokat;
- (v) nem tesz eleget az adásvételi szerződés 6.2 (iii), (iv) pontjában írt kötelezettségeinek (beruházások, engedélyek);
- (vi) nem teljesíti a kötbérgarancia adására vonatkozó kötelezettségét;
- (vii) nem adja át az eladóknak az ajánlati felhívásban írt alkalmassági és érvényességi feltételek szerinti okiratokat (bankigazolás, VPOP, APEH, stb.) az ingatlan adásvételi szerződés 5.7 (iv) pontjában írt időpontig;
- (viii) nem teljesíti a visszavásárlási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére vonatkozó kötelezettségét, megsérti e tilalmakat (adásvételi szerződés 6.6 pontja);
- (ix) megsérti az adásvételi szerződés 7.9 pontjában írt, teljesítési igazolásra és pénzügyi teljesítésre vonatkozó kötelezettségeit.

A 14.1.4 pont szerint a szerződő felek bármelyike egyoldalú jognyilatkozattal elállhat az adásvételi szerződéstől, ha

- (i) a beruházások a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 2 éven belül egyik félnek sem felróhatóan megghiúsulnak;
- (ii) a környezeti károk a vételár 20 %-át meghaladják.

A 14.1.5 pont szerint az elállási jog bármelyik szerződő fél általi gyakorlása az elállási jogát gyakorló fél kötbér-, kártérítési-, vagy más, a szerződésszegő féllel szembeni, a szerződésszegésből fakadó igényét vagy követelését nem szünteti meg.

A felek szerződése a XV. pontban az 15.4 pontban rendelkezik az egyes szerződésszegő magatartásokhoz társított kötbérszankcióról:

15.4.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő kötbért köteles fizetni az eladóknak abban az esetben, ha:

- (i) a beruházások engedélyezése iránti kérelmeit az adásvételi szerződés 7.5. pontjában írtak szerint az illetékes hatóságnak nem nyújtja be;

- (ii) az adásvételi szerződés 7.7. pontjában írt beruházások műszaki dokumentációját nem adja át az eladóknak;
- (iii) az adásvételi szerződés 7.3. pontjában írt, a beruházások körébe tartozó beruházásokat neki felróható okból és módon 12 hónapon belül nem végzi el;
- (iv) az adásvételi szerződés 7.2. pontjában írt, beruházásokat neki felróható okból és módon huszonnégy (24) hónapon belül nem végzi el;
- (v) az adásvételi szerződés 6.9. pontjában írt kártalanítási kötelezettségnek nem tesz eleget.

15.4.2. A vevő által az adásvételi szerződés 15.4.1. (i) pontja alapján az adásvételi szerződés 7.5. pontjában írt, a beruházások engedélyezésre vonatkozó kérelmeinek a hatáskörrel rendelkező hatóságokhoz történő benyújtására és az engedélyezési eljárások megindítására vonatkozó kötelezettségek megsértése esetén fizetendő kötbér összege alkalmanként és eljárásonként (engedélyenként) 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint.

15.4.3. A vevő által az adásvételi szerződés 15.4.1. (ii) pontja alapján az adásvétel szerződés 7.7. pontjában írt, a beruházások engedélyezésre vonatkozó kérelmeinek és az egyéb műszaki dokumentációnak eladók részére történő bemutatására vonatkozó kötelezettségek megsértése esetén fizetendő kötbér összege alkalmanként és eljárásonként (engedélyenként) 500.000,-, azaz ötszázezer forint.

15.4.4. A vevő által az adásvételi szerződés 15.4.1. (iii) pontja alapján, az adásvételi szerződés 7.3. pontjában írt, a beruházások közül a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított tizenkét (12) hónapon belül elvégzendő beruházásokra vonatkozó kötelezettsége felróható módon történő megsértése esetén fizetendő meghiúsulási kötbér összege a beruházási érték, de legkevesebb 1.500.000.000,- Ft, azaz egymilliárd-ötszázmillió forint, mint kötbéralap húsz százalékának (20 %) megfelelő összeg.

A vevő 60 nap késedelemig naponta a meghiúsulási kötbér hatvanad részének, mint késedelmi kötbérnek a megfizetésére köteles. A késedelmi kötbér maximuma a meghiúsulási kötbér összege.

15.4.5. A vevő által az adásvételi szerződés 15.4.1. (iv) pontja alapján, az adásvételi szerződés 7.2. pontjában írt, a beruházások elvégzésére vonatkozó kötelezettsége felróható módon történő megsértése esetén fizetendő meghiúsulási kötbér összege a beruházási érték, de legkevesebb 3.000.000.000,- Ft, azaz hárommilliárd forint, mint kötbéralap húsz százalékának (20 %) megfelelő összeg. Az adásvételi szerződés 15.4.4. pontjában és 15.4.5. pontjában írt kötbér együttes összege nem haladhatja meg a 15.4.5. pontban írt meghiúsulási kötbér összegét.

Az alperes az adásvételi szerződés megkötését követően a szerződésben rögzített vételár fizetési kötelezettségét teljesítette.

Az alperes a vételár megfizetése mellett hozzákezdett a reptérfejlesztési tevékenységéhez is, azonban a pályázatához csatolt Fejlesztési Tervtől részben eltérő koncepcióval. 2007. július 6-án került aláírásra az a megállapodás, amely egyrészről a felperesek és az alperes mint megrendelő, másrészről a cég 2 mint tervező között jött létre a helység 1-helység 2 Polgári Repülőtér Szabályozási Terv (SZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), valamint a Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítására. Ennek elkészülte után 2008. szeptember 11-én kerültek a felperesi

Önkormányzatok abba a helyzetbe, hogy tudomásul véve az alperes elképzelései szerinti termódosításokat, elfogadhatták azt a Szabályozási Tervet, amely 2008. szeptember 15-ével lépett hatályba. Az alperes a tervezési munka ellenértékeként 20.604.050,- Ft-ot fizetett meg a cég 2-nek.

Az alperes 2007. november 29-én kötött szerződést a cég 3-vel a repülőtér környezeti hatásvizsgálatának elkészítésére és a környezetvédelmi engedélyezés lebonyolítására, majd 2007. november 30-án tervezési-vállalkozási szerződést az cég 4-vel a repülőtér létesítési dokumentáció elkészítésére és az engedélyezési eljárásban való közreműködésre, a zajgátló védőövezetek kijelölése tárgyú dokumentáció elkészítésére, valamint tervezést koordináló tevékenység biztosítására a környezeti hatásvizsgálat alperes által kijelölt harmadik személy általi elvégzéséhez.

A cég 3 a 2008. június 1-jén kelt beadványával kérelmezte a felügyelőség neve 1-nél a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását. A felügyelőség neve 1 2009. június 2-án kelt ügyszám 1 ügyszámú és iktatószám 1 iktatószámú határozatában megállapította, hogy a perbeli repülőtér kialakítására vonatkozóan a tevékenység környezetvédelmi engedélyezését kizáró ok merült fel, így a tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható. A határozat indokolása szerint helység 4 és helység 5 Város Jegyzőjének szakhatósági állásfoglalása alapján megállapítást nyert, hogy a tervezett tevékenység megvalósítása tekintetében zajvédelmi szempontú környezetvédelmi engedélyezést kizáró ok merült fel, ezért a tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható. Ezt a határozatot az felügyelőség neve 2 mint másodfokon eljáró hatóság a 2009. november 18-án kelt ügyszám 2 ügyszámú határozatával megsemmisítette és az első fokon eljáró hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. A másodfokú határozat megállapította, hogy a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció tartalma nem felel meg a 314/2005. (XII. 25.) Korm. sz. rendeletben előírt követelményeknek, mivel abban vízvédelmi szempontból közvetett hatásterület megállapítására vonatkozó becslés vagy modellezés nem készült, az előzetesen becsült hatásterület nem került térképen lehatárolásra. Az új eljárásra vonatkozóan előírta, hogy a felügyelőség hívja fel a cég 3-t, hogy megfelelően igazolja képviseleti jogosultságát szabályszerű meghatalmazással, továbbá a felügyelőség az új eljárásban keresse meg ismételten a szakhatóságokat, beleértve helység 6 Község Önkormányzat Jegyzőjét is szakhatósági állásfoglalásuk megadása céljából, ismételten rendelje ki szakértőként a igazgatóság neve 1-t az eljárás során felmerült természetvédelmi szakkérdés megválaszolása érdekében, továbbá rendeljen el hiánypótlást vízvédelmi és zaj- és rezgés elleni védelmi szempontból a másodfokú határozatban megadott szempontok szerint. Az új eljárásban a felügyelőség neve 1 a 2010. szeptember 3-án kelt ügyszám 1 ügyszámú, iktatószám 2 iktatószámú határozatában megállapította, hogy a perbeli repülőtér kialakítására vonatkozóan a tevékenység környezetvédelmi engedélyezését kizáró ok merült fel, így a tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható. A határozat indokolása tartalmazza, hogy a tervezett tevékenység megvalósítása tekintetében zajvédelmi szempontú környezetvédelmi engedélyezést kizáró ok merült fel, továbbá helység 4 Város Jegyzője helyett eljáró helység 7 Város Jegyzője, valamint helység 5 Város Jegyzője helyett eljárva helység 8 Város Jegyzője elutasító szakhatósági állásfoglalást adott, ezért a tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható.

Az alperes meghatalmazásából eljáró cég 4 2008. január 28-án nyújtott be zajgátló védőövezetek kijelölése és engedélyezése tárgyában kérelmet a igazgatóság neve 2-hoz, majd a lefolytatott eljárás nyomán a hatóság neve 1 a 2009. április 16-án kelt, 2009. május 8-án jogerőre emelkedett iktatószám 3 iktatószámú határozatban kijelölte a zajgátló övezetet. Ezt a határozatot a hatóság neve 1 Központi Hivatala a határozatszám 2 számú, 2010. április 14-én kelt végzésével megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Megállapította, hogy a helység 1-helység 2 nem nyilvános fel- és leszállóhely kereskedelmi repülőtérre minősítésével összefüggésben a zajgátló védőövezet kijelölése iránti közigazgatási eljárás során az elsőfokú hatóság nem biztosította a

fellebbező és további ügyfelek jogainak maradéktalan gyakorlásához a feltételeket, azaz elmulasztotta ügyfélként bevonni a tárgyi elsőfokú eljárásba az érintett és ügyféli jogának megállapítását kérő személyeket, szervezeteket. A megismételt eljárás keretében biztosítani kell a fellebbező és egyéb ügyfelek számára, hogy ügyféli jogaikat gyakorolni tudják, továbbá választ kell adni a fellebbezőnek a másodfokú eljárásban bejelentett észrevételeire és kifogásaira is.

Az alperes megbízásából az cég 4 2009. február 27-én a igazgatóság neve 2-nál iktatószám 4 szám alatt kezdeményezte a reptér engedélyezési eljárásának lefolytatását. A hatóság neve 1 a 2009. április 24-én kelt határozatszám 3 számú végzésében a zajgátló védőövezet kijelölésére irányulóan a hatóság neve 1 nál folyó eljárás, valamint a felügyelőség neve 1 előtt folyó környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásig, a környezetvédelmi engedély és a zajgátló védőövezet kijelölő határozat jogerőssé válásáig az eljárást felfüggesztette.

Az alperes azt követően, hogy a megvásárolt ingatlanokon birtokba lépett, bizonyos karbantartási, javítási munkálatokat elvégzett. Ennek keretében a cég 5-vel 2008. július 1-jén kötött szerződés kiterjedt arra, hogy a cég 5 köteles volt a repülés irányításához tartozó épületek, építmények és eszközök biztonsági tűz- és vagyonvédelmi, állagmegóvási feladatainak ellátására. Az alperes a cég 6-vel 2009. július 30-án megkötött vállalkozási szerződésben a leszálló pálya és guruló utak gyommentesítésére, vízelvezető csatornák és árkok karbantartására, a dilatációs hézagok speciális anyaggal történő kitöltésére, tömörítésére és felületi karbantartására adott megrendelést, míg a cég 7-nek a 2009. július 24-én megkötött szerződésben egyebek mellett vagyonvédelmi rendszerek telepítésére vonatkozóan adott megrendelést. Az alperes a 2009. október 9-én kötött szerződéssel bérbe adta a cég 5-nek a helység 1-helység 2 reptér teljes területét az azon található összes épülettel és szabad területtel együtt légi jármű és repülőeszköz tárolás, karbantartás, javítás, ipari, kereskedelmi és szabadidős és szórakoztató hasznosítás céljából, azzal, hogy a bérlemény karbantartási munkáinak elvégzése és a bérlemény őrzése a bérlő feladata volt saját költségén.

Az alperes birtokba lépését követően a helység 1 helyrajzi szám 2 hrsz-ú ingatlanon található alábbi felépítményeken a földmért beszakították vagy az épületet egyéb módon megrongálták és így a jelenlegi műszaki állapotuk 0 %-osnak tekintendő: fogdaépület, konyha, étkezdé, központi kazán, iroda, raktár, barakk raktár, virágház, akkumulátortöltő (rég), gázkamra, üzemi szivattyúház, északi kapcsolóház, derítőkezelő, virágház, öltöző, fürdő, vegyesbolt-büfé, fedett szí, tárolószí. Ugyancsak megrongálták a csapatművelődési otthont, a földmért több helyen beszakították a széleken, de az épület színházi traktusa még megmenthető, műszaki állapota kb. 20 %-os. A 89. számmal jelölt fedett szí is megrongálták, annak műszaki állapota mintegy 30 %-os.

Az alperes 2009-ben és 2010-ben építményadó címén 31.605.369,- Ft-ot fizetett meg az I.r. felperesnek.

Az alperes 2009. július 30-án kötött szerződést a cég 8-vel az Adásvételi Szerződés 7.3.(ii) pontja szerinti irányítóépület külső és részleges belső felújítási munkáinak elvégzésére, amely nyomán a helység 1 helyrajzi szám 2 hrsz-ú ingatlanon levő diszpécserépületben a szükséges funkcionális terek kialakításra kerültek, a toronyban rendelkezésre állnak azok a kommunikációs eszközök, amelyekkel a látvarepülési szabályok szerinti eljárásokhoz szükséges meteorológiai adatok megkérhető, ill. helyben biztosíthatók, IV. osztályú repülőterre (nem nyilvános vagy fel- és leszállóhely) előírt kommunikációs eszközök rendelkezésre állnak, ugyanakkor az ICAO I. kategóriába tartozó repülőterre előírt elemek nem fellelhetőek. A szerződés alapján az alperes 28.109.058,- Ft kifizetést teljesített.

Az alperes a Szabályozási Terv 2008. szeptember 15-i hatályba lépését követő 24 hónapon belül nem hajtotta végre az adásvételi szerződés 6.3 pontjában írt beruházásokat, melyek elvégzésére a szerződés 7.2 pontjában kötelezettséget vállalt, továbbá nem kezdte meg a repülőtér működtetését, amelyre a szerződés 6.2 (iii) pont alapján lett volna köteles.

Az I.r. felperes a 272/2010. (IX. 16.) KH számú közgyűlési határozatában, míg a II.r. felperes a 110/2010. (IX. 16.) számú KT határozatában határozta el, hogy az alperessel 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől az adásvételi szerződés 14.1.2 pont (iv) és (v) pontja alapján eláll, ezzel egyidejűleg érvényesíti az alperessel szemben az Önkormányzatokat megillető valamennyi kötbérigényt, valamint igényli az ingatlan adásvételi szerződés alapján az alperes tulajdonába került ingatlanok tulajdonba és birtokba adását.

A felperesek a 2010. szeptember 17-én kelt levelükben közölték az alperessel, hogy a közöttük 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől a szerződés 14.1.2 (iv) és (v) pontja alapján elállnak és igényt tartanak az ingatlanok tulajdonba, illetve birtokba történő visszavételére. Jelezték továbbá, hogy igényt tartanak az alperesi szerződésszegés folytán a felperest megillető kötbérre azzal, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlanokon történt esetleges értéknövelő beruházások, az esetleges értékcsökkenés, valamint a kötbér beszámításával történhet meg az elszámolás.

Az alperes vitatta, hogy a szerződés alapján a kötbérfizetési kötelezettsége beállt volna, továbbá elzárkózott az elől, hogy az ingatlanokat a felperesek tulajdonába és birtokába adja.

A Veszprém Megyei Bíróság a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.245/2011/5. sorszámú közbenső ítéletével jogerőre emelkedett I.G. 40.158/2010/14. számú közbenső ítéletében megállapította, hogy az I. és II.r. felperesek, valamint az alperes között 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződés a felperesek jogszerű elállása folytán megszűnt.

Pontosított keresetükben a felperesek kérték, hogy a jogszerű elállás megállapítását követően a bíróság a helység 1 helyrajzi szám 1, helyrajzi szám 2, helyrajzi szám 3, helyrajzi szám 4 és helyrajzi szám 5 hrsz. alatt felvett ingatlanokra vonatkozóan a szerződéskötés előtti tulajdoni állapot helyreállítása címén az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, ezzel egyidejűleg az I.r. felperes 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza, keresse meg a helység 1 Körzeti Földhivalt a fenti ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlése és az I.r. felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

A II.r. alperes kérte, hogy a helység 2 helyrajzi szám 7, helyrajzi szám 8 és helyrajzi szám 6 hrsz. alatt felvett ingatlanokra vonatkozóan a szerződéskötés előtti tulajdoni állapot helyreállítása címén az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje és egyidejűleg a II.r. felperes 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza, keresse meg a helység 1 Körzeti Földhivalt ezen ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlése és a II.r. felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Kérték az alperest a fenti ingatlanok birtokba adására is kötelezni.

Kérték, a bíróság kötelezze az alperest, hogy meghiúsulási kötbér címén fizessen meg a felpereseknek egymás közt egyenlő arányban 600 millió Ft-ot, továbbá, hogy fizessen meg a felpereseknek egymás közt egyenlő arányban 32 millió Ft kötbért a beruházások engedélyezésére vonatkozó kérelmek és egyéb műszaki dokumentációk el nem készítése, az illetékes hatóságok részére való be nem nyújtása, valamint azok felperes részére történő bemutatási kötelezettségének megsértése címén. Kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest késedelmi kamat megfizetésére 332

millió Ft után 2009. szeptember 15-től, 300 millió Ft után 2010. szeptember 15-től kezdődően. Kérték, hogy a helység 1 helyrajzi szám 1 és helyrajzi szám 2, valamint a helység 2 helyrajzi szám 7 és helyrajzi szám 8 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az ezen ingatlanokon emelt épületek és egyéb létesítmények rongálásából, illetve a felépítményeknek a 2006-2015. közötti megóvása, karbantartása elmulasztásából adódóan az épületekben beállott kár nyomán kártérítés címén kötelezze az alperest arra, hogy fizessen meg az I.r. felperesnek 527.585.000,- Ft-ot, míg a II.r. felperesnek 159.517.000,- Ft-ot és ezen összegek után 2011. január 1-jétől mint középárányos időponttól számított törvényes kamatait. Kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2006. október 1-je és 2014. december 31. közötti időszakra használati díj címén 301.357.110,- Ft és ennek 2011. január 1-jétől mint középárányos időponttól számított törvényes kamatai megfizetésére a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére azzal, hogy kötelezze továbbá az alperest 2015. január 1-jétől a birtokba adásig az ingatlanok után évi 25.466.792,- Ft használati díj megfizetésére is.

A fentiekben túlmenően az I.r. felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 178.797.081,- Ft adóhátralék, bírság és késedelmi pótlék megfizetésére.

A perben érintett ingatlanok tulajdoni állapotának helyreállítására, az ingatlanügyi hatóság ezen körben való megkeresésére és az ingatlanok birtokba adására irányuló kérelmüket arra alapították, hogy a perben jogerős közbenső ítélet állapította meg a felek között 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződés megszűnését és a visszajáró szolgáltatások rendezése körében mutatkozik szükségnek a fentiekre való rendelkezés.

A 600 millió Ft megíiusulási kötbér követelésük alapjaként állították, hogy az alperes a 2006. szeptember 26-át követő négy éves teljesítési határidő alatt a közelébe sem jutott annak, hogy a per tárgyát képező ingatlanokon nyilvános polgári kereskedelmi repülőteret hozzon létre jogerős működési engedéllyel és ennek körében felróhatóság terheli, mert a szerződéskötést megelőzően vagy azt követően nem tájékozódott kellőképpen egy repülőter létesítésével kapcsolatos szakmai, időbeli vagy egyéb engedélyezési szempontrendszerrel és nem mérte fel azt, hogy az eljárása során a szerződés saját kockázatára és felelősségére vállalt teljesítését esetleg nem tudja biztosítani. Kiemelték, hogy a felperesi önkormányzatok időben meghozott és az alperesi igény szerinti testületi döntéseikkel és határozataikkal azt a fejlesztési terven alapuló Rendezési és Szabályozási Tervet fogadták el, amelyet maga az alperes készített elő 2006. szeptembere és 2008. szeptembere között. Úgy vélték, hogy a tulajdonszerzést követően az alperesnek azonnal hozzá kellett volna látnia az értékesítési pályázathoz benyújtott fejlesztési terv alapján az önkormányzatok rendezési tervének módosításához szükséges fejlesztési terv elkészítéséhez. Ehhez képest azonban közel két év telt el akként, hogy az alperes a pályázatában foglaltak megvalósítása helyett a korábbi pályázati anyaghoz képest lényegesen eltérő tartalmú, nagyságrendű és szerkezetű fejlesztési tervvel állt elő. Ezzel együtt járt az is, hogy mindazon személyek és szervezetek, akik az alperes pályázatában foglalt tervekhez a támogatásukat adták, már nem biztos, hogy azonosulni tudtak a módosított elképzelésekkel, ráadásul az alperes mindeközben semmiféle olyan érdemi kommunikációt nem fejtett ki az érintett térség közvéleménye irányában, amivel erősítette volna a fejlesztési elképzelései társadalmi támogatottságát és megelőzhette volna azt a néhol már hisztérikus ellenállást, ami pl. a korábbi támogató helység 4 részéről jelentkezett. A 600 millió Ft-os kötbérgényüket az adásvételi szerződésben megjelölt 3 milliárd Ft-os beruházási érték mint kötbéralap 20 %-ának megfelelő mértékben jelölték meg.

A 32 millió Ft kötbér megfizetése iránti kérelmüket arra alapították, hogy az alperes a repülőter megvalósítása és üzemeltetése érdekében összesen 34 engedélykérelmet mulasztott el benyújtani és

28 tervet nem mutatott be a felpereseknek, amelyekért egyenként 500.000,- Ft kötbér tartozása keletkezett.

Az ingatlanokon található felépítmények rongálásából, illetőleg az állagmegóvás elmaradásából eredő kárigényüket arra alapították, hogy az alperesnek az ingatlanok állagát azt követően is óvnia kellett volna, hogy az ingatlanok tulajdonjogát, valamint birtoklásának, használatának jogát is megszerezte. Azért terhelte különösen az alperest ez a kötelezettség, mert a szerződés rendelkezései alapján nem a vételár-kifizetés aktusával befejezett kötelemről volt szó, hanem egy olyan jogviszonyról, amelyben az alperest több más egyenrangú kötelem is terhelte. A peres felek számára nyilvánvaló kellett, hogy legyen, hogy a reptérfejlesztéssel összefüggő kötelem teljesítése vagy éppen ennek elmulasztása kihat a szerződés tárgyát képező ingatlanok további tulajdoni és birtokviszonyaira és a szerződés rendelkezései alapján az alperesi fejlesztési kötelezettség elmulasztása a felperesek szerződéstől való elállását és a per tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának visszajegyzését, valamint a szerződéskötés előtti birtokállapot helyreállítását vonja maga után. Ezzel az alperesnek számolnia kellett volna és ez fokozott állagmegóvásra, karbantartásra kellett volna, hogy sarkallja, ezzel szemben az ingatlanokon épült építmények értékében jelentős negatív irányú változás következett be, amelyet a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény is rögzített.

A használati díj igényüket arra alapították, hogy a 2006-2015. közötti időszakban egyedül az alperes volt a per tárgyát képező ingatlanok tulajdonában és birtokában, kizárólag neki volt használati, hasznosítási joga és lehetősége az ingatlanok tekintetében. Ennek megfelelően az alperest használati díj fizetési kötelezettség terhelte, melynek mértékét a beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményre alapították a felperesek.

Az I.r. felperes az adóhátralék címén támasztott követelését arra alapította, hogy a 2015. január 27-i időpontig az I.r. felperes önkormányzati adóhivatala által megállapított, jogerősen és végrehajtható módon is elrendelt adóhátralék terheli az alperest építményadó címén 127.631.774,- Ft, iparüzési adó jogcímén 29.932,- Ft, be nem fizetett adó összefüggésében kiszabott bírság jogcímén 9.404.450,- Ft, késedelmi pótlék jogcímén 41.730.925,- Ft erejéig.

Az alperes a felpereseknek az ingatlanok tulajdoni állapotának rendezésére irányuló kereseti kérelmein túlmenő keresetei elutasítását kérte. Az adásvételi szerződés megszűnését követő eredeti állapot helyreállítása körében előadta, hogy az alperes beruházásainak köszönhetően 2008. szeptember 11-én elfogadott Szabályozási Terv következtében az adásvétellel érintett ingatlanokon jelentős értéknövekedés következett be és emiatt kérte, hogy a bíróság az eredeti állapot helyreállítása keretében a perben is beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott stratégiai befektetési érték figyelembe vételével az eredeti állapot helyreállítása keretében legalább 6 milliárd Ft összeget vegyen alapul.

A felperesek meghíúsulási kötbér címén támasztott keresetét alaptalannak vélte arra hivatkozással, hogy az alperes az adásvételi szerződés tárgyát képező beruházások, a repülőtér meg nem valósulásáért nem felelős, annak érdekében időt és pénzt nem kímélve úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, amelyet álláspontja szerint alátámaszt a perben beszerzett igazságügyi repülőtér tervezési és üzemeltetési szakértői vélemény, valamint az alperes által készített, név 1-féle magánszakvélemény. Nem vitatta, hogy a repülőtér létesítésére nem került sor, ugyanakkor állította, hogy ezen körben felróhatóság nem terheli. A Szabályozási Terv az adásvételi szerződésben erre meghatározott határidőn belül elkészült, továbbá a igazgatóság neve 2009. április 16-án kelt határozatában a repülőtér létesítéséhez szükséges zajgátló védőövezet is

kijelölte. A környezetvédelmi engedély megszerzése azonban az alperesnek nem felróható okból, nevezetesen azért hiúsult meg, mert egyrészt az ennek megszerzésére irányuló elsőfokú eljárás kétszer is megismétlésre került az eljáró hatóságok hibás döntései miatt, másrészt helység 4 Város Önkormányzata a repülőtér létesítését ellenezte, amelyről a felperesek ugyan tudtak, de érthetetlen okból rosszhiszeműen erről az alperest nem tájékoztatták. Ebből kifolyólag a környezetvédelmi engedély megszerzéséhez szükséges szakhatósági hozzájárulását helység 4 Város Jegyzője nem adta meg. Állította, hogy megfelelő szakmai felkészültséggel és szakszerűen járt el, míg az adásvételi szerződéshez csatolt fejlesztési terv módosítása nem önkényes alperesi döntés eredménye volt, hanem a repülőtér megvalósítása érdekében szükséges olyan szakszerűségi követelmény, amelynek szükségességéről a felpereseknek is tudomásuk volt. Állította az alperes, hogy valahányszor az adásvételi szerződés teljesítéséhez elengedhetetlen módosítási javaslatokkal állt elő, a felperesek az általános együttműködési kötelezettségüket súlyosan megszegve mindannyiszor határozottan elutasító magatartást tanúsítottak. Az alperes előadta, hogy a repülőtér létesítéséhez szükséges engedély hiányában (amely nem neki felróhatóan hiányzott) nem volt elvégezhető a felszálló pályával, illetve a gurulóutakkal kapcsolatos munkálatok elvégzése az adásvételi szerződésben meghatározott határidőben. Kiemelte, hogy a hatóság neve 1 a 2009. június 29-én hozzá megküldött levélben kifejezetten figyelmeztette arról, hogy a repülőtér létesítéséhez szükséges engedély hiányában csak bizonyos repülőtér megvalósításához nem kapcsolódó részberuházások végezhetők el, amelyeket a későbbiek során csak további speciális költséges eljárással lehetne átminősíteni a repülőtér szerinti használatnak megfelelő beruházásokká. Ezeket a beruházásokat tehát jogszabályi tiltás miatt nem végezhetette el az alperes, ugyanakkor azokat amelyeket a vonatkozó jogszabályi környezet lehetővé tett, az alperes határidőben elvégeztette, így az irányítótorony felújítását, korszerűsítését és felszerelését. A be nem nyújtott engedélyekre és be nem mutatott tervekre hivatkozottan követelt 32 millió Ft kötbérkövetelés kapcsán előadta, hogy az elsőként megszerzendő létesítési engedély hiányában további engedélyezési eljárás nem volt megindítható és a megindított eljárások számát tekintve fogalmilag kizárt, hogy ilyen mennyiségű eljárásra vonatkozó dokumentáció át nem nyújtása miatt kötbért követelhessenek a felperesek. Egyebekben az alperes a dokumentáció átadási kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és mivel a felperesek vagy hivatalban lévő jegyzőjük is fél vagy szakhatóság volt az egyes eljárásokban, ezért fogalmilag kizárt, hogy ne kapták volna meg a dokumentációt. A felperesek ezen követelésének összecszerúségét is vitatta, hivatkozva arra, hogy a felperesek összesen 62 be nem mutatott műszaki dokumentáció vagy meg indított eljárás után követeltek kötbért, így ez alapján 31 millió Ft kötbérkövetelés adódhatna. Az alperes kérte továbbá, hogy amennyiben a bíróság a felperesek kötbérkövetelését megalapozottnak találja, akkor a kötbér összegét mérsékelje, hiszen a felperesek által követelt 632 millió Ft összegű kötbér az adásvételi szerződésben kikötött 1 milliárd Ft-os vételárnak több mint a 63 %-a.

Az alperes a felépítmények karbantartásának elmaradásából, illetve rongálásából eredő kár címén támasztott felperesi kereset elutasítását is kérte. Elsőként arra hivatkozott, hogy a felperesek által szintén követelt kötbér kárátalányi funkciót is betölt, ami azzal a következménnyel jár, hogy a kötbér összege beszámít a jogosultat ért kárba, azaz a jogosult a kötbéren felül kizárólag a tényleges kár és a kötbér különbözetére tarthat igényt. Emellett vitatta, hogy bármilyen károkozó magatartást kifejtett volna, ezzel szemben számos megállapodást kötött annak érdekében, hogy gondoskodjon az épületek állagának megóvásáról, emellett pedig jóhiszemű birtokosként a jóhiszemű birtoklás ideje alatt bekövetkezett károkért nem felel. Előadta továbbá, hogy az épületekben bekövetkezett állapotváltozás az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása körében rongálásként nem értékelhető, mert a kérdéses épületek használati értéke, azok eleve elavult infrastrukturális állapota miatt az ingatlanok bármiféle jövőbeni hasznosítása céljából gyakorlatilag nem hogy nullával egyenlő, hanem egyenesen negatív, ugyanis az ingatlanok bármiféle jövőbeni hasznosításához az

épületek teljes elbontása elengedhetetlen. Az amúgy is bontásra ítélt, teljes mértékben használhatatlan és hasznosíthatatlan épületek részleges elbontásával tehát az ingatlanok értéke növekedett, elbontásukkal az alperes jelentős költségeket spórolt meg, így ezen tény az alperes javára kell figyelembe venni. Állította továbbá, hogy a felperesek a vélt kárak összegét sem bizonyították, mint ahogy a károkozónak vélt alperesi magatartások és a vélt kárak közötti ok-okozati összefüggést sem.

A felperesek használati díj iránti igényét is megalapozatlannak tartotta arra hivatkozással, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló szerződéstől való elállás következtében megvalósítandó eredeti állapot helyreállítása folytán a visszaadási kötelezettség alá eső szolgáltatások tekintetében a kölcsönös jogalap nélküli használat időtartama alatt a visszerhes szolgáltatások használati díja egymást kölcsönösen kiegyenlíti, kompenzálja, tehát használati díj a felpereseknek az ingatlanok alperes által történő használatáért nem jár, figyelemmel az 1 milliárd Ft összegű vételárnak a felperesek általi egyidejű használatára. Ténybelileg is vitatta a felperesek ezen címen támasztott igényét, mert a felperesek által számításukhoz alapul vett használati díj összege a gyepterületenkénti hasznosításból indul ki, amely azonban alapvetően gátolta volna a repülőtér létrehozatala érdekében elvégzett egyes munkákat, gátját képezte volna és ezáltal lassította volna a jövőbeni további ilyen célú munkálatoknak.

Az I.r. felperes adóhátralék megfizetése címén támasztott kereseti kérelmének elutasítását azért kérte, mert álláspontja szerint a polgári perben eljáró jelen bíróságnak nincsen kompetenciája - az I.r. felperes által is állítottan - jogerős és végrehajtható adóhatósági határozatokban rögzített összegek megfizetésére kötelezni az alperest.

Az alperes egyidejűleg beszámítási kifogást terjesztett elő arra az esetre, hogy ha bármilyen címen fizetési kötelezettsége mutatkozna a felperesekkel szemben, annak összegét az általa teljesítendő fizetési kötelezettség mértékének erejéig terjedően jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy a felperesek megszüntették az adásvételi szerződés 3.1.2. pontjában foglalt szavatossági nyilatkozatukat és ezen szerződésszegés miatt kötelesek megtéríteni az alperes valamennyi ebből eredő kárát. Előadta, hogy a felperesek a fenti szavatossági nyilatkozatukat annak a ténynek az ismeretében tették, hogy helység 4 Város Önkormányzata már az adásvételi szerződés aláírása előtt tájékoztatta őket a 104/2006. (V. 25.) és 132/2006. (VI. 29.) sz. képviselő-testületi határozatról, melyekből kitűnt, hogy helység 4 Város Önkormányzata ellenzi az adásvételi szerződésben foglalt beruházások megvalósítását és amely ellenállás végül ezen beruházások megvalósításának lehetetlenüléséhez vezetett. Ugyancsak a felperesek fenti szavatossági nyilatkozatának sérelmét jelentette az alperes álláspontja szerint, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazta a repülőtér megvalósításához szükséges összes ingatlant, nem volt ugyanis annak tárgya a Magyar Állam tulajdonát képező helység 1 helyrajzi szám 10 hrsz.-ú ingatlan, amely kettészeli a repülőtér futópályasávot és két gurulót is. Ugyancsak a felperesi szavatossági nyilatkozat sérelmét jelentette az, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően vált ismertté az alperes számára, hogy az ingatlanoknak nem volt saját légtere, felettük a szomszédos katonai reptér által használat időszakosan korlátozott légterek voltak, amiket a repülőtér megvalósítása érdekében meg kellett szüntetni, majd azt követően a terület légterét szabályozni. Ehhez jogszabály módosításra volt szükség, melynek átvétele jelentős időt és pénzt követelt meg az alperestől és amely végül az alperesen kívül álló okból, a bizottság neve 1 hallgatása miatt nem ment végbe. Az alperes előadta, hogy a repülőtér létrehozatalához kapcsolódó beruházása forintosítva 1.480.783.978,- Ft összegben állapítható meg, ezért amennyiben a bíróság bármelyik felperesi követelésnek helyt adna, úgy kérte, hogy ugyanilyen összegű kártérítést állapítson meg részére is, azt a felperesi követelésbe számítsa be. Előadta továbbá, hogy az I.r. felperes részére 2009. és 2010. évben összesen 31.605.369,- Ft összegű

építményadót fizetett meg, mely összeget közigazgatási úton nem követelhet vissza, viszont az eredeti állapot helyreállítása körében el kívánja számolni az I.r. felperessel szemben.

A felperesek keresete a következők miatt részben megalapozott:

A perben korábban született jogerős közbenső ítélet szerint a felek 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződése a felperesek jogszerű elállása folytán megszűnt. Az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 320. § (1) bek. kimondja, hogy aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. A 319. § (3) bek. értelmében a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A fentiek miatt a bíróságnak elsőként a megszűnt szerződés folytán visszajáró szolgáltatásokról kellett rendelkeznie. Ezen körben a főszolgáltatásokat tekintve a kiindulópont az alperes részéről a birtokban tartott ingatlanok visszabocsátása, a felperesek részéről pedig a megkapott vételár visszafizetése volt. A megszűnt szerződés jogkövetkezményének rendezése körében az alperes alaptalanul állította, hogy a visszajáró szolgáltatások körében az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok legalább 6 milliárd Ft-os forgalmi értékéből kell kiindulni. Az alperes arra önmagában helytállóan hivatkozott, hogy a perben beszerzett és a bíróság által aggálytalannak talált igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok forgalmi értékét 3.743.943.824,- Ft-ban, míg stratégiai befektetési értéket 6.607.795.441,- Ft-ban határozta meg. Ez az érték azonban nem egyezik meg az adásvételi szerződés alapján teljesített alperesi szolgáltatással. Az adásvételi szerződés megkötéséből az alperest terhelő egyik főszolgáltatás a vételár fizetési kötelezettség volt, nem vitatottan 1 milliárd Ft + ÁFA, összesen: 1.200.000.000,- Ft összértékben. Az adásvételi szerződés nem vitatottan érvényesen jött létre, azaz a benne foglalt joghatások kiváltására alkalmas kontraktus volt, majd a szerződéstől való jogszerű felperesi elállás nyomán a fent idézett jogszabályi rendelkezésnek megfelelő jogkövetkezményeket kell alkalmazni. Ez a jogkövetkezmény nem azonos egy adott szerződés érvénytelenségének megállapítása esetére alkalmazandó eredeti állapot helyreállításával (ld. Ptk. 237. § (1) bek.), ezért a bíróságnak arra kellett ügyelnie, hogy a felek az általuk a szerződés alapján teljesített szolgáltatásokat adják, illetve kapják vissza. Ennek körében rendelkezett a bíróság arról, hogy az adásvételi szerződésben érintett ingatlanok vonatkozásában törölte az alperes tulajdonjogát, egyben rendelkezett a felperesek tulajdonjogának visszajegyzéséről, egyben meghatározta azt a pénzületi szolgáltatást, amelyet a felpereseknek az alperes részére nyújtaniuk kell. Ez utóbbi során az alperes által megfizetett 1.200.000.000,- Ft vételárat vette alapul, hiszen ez volt az alperes által teljesített főszolgáltatás. A beszerzett igazságügyi szakértői vélemény ismeretében megállapítható, hogy az elkészült Szabályozási Terv befolyásolta az ingatlanok forgalmi értékét, ez azonban nem az alperes által alkalmazni kért jogkövetkezménnyel járt. A Szabályozási Terv elkészítésével kapcsolatban az adásvételi szerződés 3.1.4. pontja a következő rendelkezést tartalmazta: a felperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy az alperes által és költségére elkészített és hozzájuk szabályszerűen és hiányoktól mentesen benyújtott műszaki dokumentáció alapján közgyűlésük, illetve képviselő-testületek elé önálló napirendi pontként előterjesztik az ingatlanokra vonatkozó, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban írt településszerkezeti és szabályozás terv (továbbiakban: Szabályozási Terv) és az ehhez kapcsolódó egyéb tervek és önkormányzati rendeletek módosítását. Az adásvételi szerződés ezen rendelkezése tehát tartalma szerint azt jelenti, hogy a Szabályozási Tervként megjelenő önkormányzati rendeletek alapját képező műszaki dokumentáció elkészíttetését és az ezzel kapcsolatos költségek viselését vállalta az alperes szerződéses szolgáltatásként. Mivel ennek

nem vitatottan eleget tett, ezért a szerződés megszűnését követően az ezen körben nyújtott szolgáltatása is visszajár neki.

A fentiekből fakadóan tehát az alperest terhelte az adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanok tulajdonának és birtokának a felperesek részére való visszabocsátása, míg a felpereseket az átvett 1.200.000.000,- Ft vételár visszafizetési kötelezettsége terhelte. Ezen vételár visszafizetési kötelezettség keretében számolta el a bíróság a felperesek keresetében megfogalmazott egyes pénz fizetésére irányuló kereseti kérelmeket a következők szerint.

A felperesek a 600 millió Ft megfizetésére irányuló meghiúsulási kötbérigényüket az adásvételi szerződés 15.4.5. pontjára alapították. A Ptk. 246. § (1) bek. kimondja, hogy a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér).

A bíróság osztotta a felperesek álláspontját a tekintetben, hogy ez a kötbér jogszerűen megilleti a felpereseket, mert az alperes a szerződésben vállalt beruházásokat neki felróható okból nem valósította meg. Az idézett jogszabályi rendelkezésből kitűnően a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése csak akkor ad alapot kötbér követelésére, ha a szerződésszegésért a kötelezett felelős. A felelősség kérdését az általános érvényű felelősségi szabály alapján kell elbírálni, eszerint a szerződés megszegése esetén a kötelezett akkor mentesülhet a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az alperes szerződéses kötelezettsége nem pusztán a vételár megfizetésére irányult, hanem ugyanilyen fontosságú kötelezettsége volt a repülőtér létrehozása, majd huzamosabb időn keresztül való üzemeltetése is. Ennek megfelelően az alperessel szemben támasztott elvárhatósági követelmény magába foglalta azt is, hogy az alperes a felperesek által közzétett ajánlati felhívásra jelentkezve és ajánlatot beadva kellően tájékozódik a majdani repülőtér kialakítása, üzemeltetése érdekében lefolytatandó hatósági, engedélyeztetési eljárásokról és felméri mindezek ténybeli és jogi környezetét is. Ezen körben az alperestől elvárható lett volna, hogy tisztában legyen azzal, hogy a kialakítandó reptér földrajzi környezetében lévő településeken milyen támogatása várható a projektnek, illetve adott esetben milyen ellenérveket hozhatnak fel a reptér kialakítását ellenzők. Az alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy egy olyan jelentős környezeti terhelést generáló objektum, mint egy repülőtér várhatóan jelentős ellenállást kelthet, különös figyelemmel arra, hogy a rendszerváltást megelőzően helység 1-ben és helység 1 környékén működött katonai repülőterek okozta zaj- és egyéb hatások élénken élnek még az emberek emlékezetében és nem biztos, hogy ezen emlékeiket függetleníteni tudják a majdan tényszerűen megjelenő környezeti hatásoktól. Ugyancsak jelentős súllyal kellett volna figyelembe vennie az alperesnek azt, hogy a perbeli ingatlanok csupán néhány kilométerre találhatók a tó neve-től, ahol több településen pihenni, kapcsolódni vágyó emberek rendelkeznek ingatlantulajdonnal és számukra különös problémát jelent az, ha bizonytalanságban vannak afelől, hogy hétfévi vagy nyári pihenésükön a repülőtér forgalma esetleg zavaró hatást jelenthet. Ugyancsak a szerződéskötést megelőzően tanúsítandó alperesi elvárható magatartások közé tartozott az, hogy az alperes teljes mértékben tisztában legyen azzal, hogy a repülőtér létrehozásához, működtetéséhez szükséges engedélyeztetési eljárások milyen sokrétű hatósági tevékenységet, engedélyeztetési eljárásokat jelentenek és hogy ezen eljárások bonyolultsága, időigénye, adott esetben az eljárásba bevonandó ügyfélkör nagysága jelentősen meghaladja egy átlagos építéshatósági engedélyezési eljárás volumenét. A perben rendelkezésre álló adatok alapján a bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes a fenti tényezőket nem tárta fel kellő mélységig, nem volt felkészülve arra, hogy a repülőtér létrehozásának engedélyeztetési folyamatában milyen jelentős lakossági ellenállásra kell készülnie, továbbá nem kalkulálta megfelelően a közigazgatási hatóságok eljárásához szükséges időmennyiséget sem. Részben ide tartozóan emeli ki a bíróság azt is, hogy helység 4 Város Önkormányzata részéről milyen jelentős ellenállás bontakozott ki. Az alperes által

is hivatkozott helység 4 Város Önkormányzata Képviselő-testülete által 2006. május 25-én meghozott 104/2006., majd a június 29-én meghozott 132/2006. számú képviselő-testületi határozat már kellő óvatosságra inthette volna az alperest, aki azonban a 2006. július 27-én benyújtott, Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt kötelező érvényű vételi ajánlatában is a alperes neve által készített és megismertetett repülőtér fejlesztési koncepció támogatójaként sorolta fel helység 4 Város Önkormányzatát. A bíróság álláspontja szerint elvárható lett volna az alperestől az, hogy a kötelező érvényű vételi ajánlatának benyújtását megelőzően tájékozódik az egyébként nyilvánosan hozzáférhető adatbázisban is megjelenő képviselő-testületi határozatokról és ezek ismeretében, azokat megfontolva tesz vételi ajánlatot az ingatlanokra.

A fentiekén túlmenően az alperest az adásvételi szerződés megkötését követően is terhelték olyan kötelezettségek, amelyek körében értelmezendő az elvárhatóság fogalma. A bíróság ezeket végignézeve arra jutott, hogy a szerződéskötést követően egy indokolatlanul hosszú időmúlás mutatkozott, ami alatt a megvalósítandó eredményhez relevánsan vezető ténykedések, lényegi intézkedések elmaradtak vagy késve történtek meg. Ezek sorában kiemelendő, hogy a 2006. szeptemberi szerződéskötést követően csak 2007. novemberében kötött szerződést az alperes a cég 3-vel, valamint az cég 4-vel, mely szerződések egyértelműen elengedhetetlen alapját jelentették a repülőtér létesítéséhez, működtetéséhez szükséges engedélyek beszerzésének és az alperes által elvégzendő egyéb beruházások zöme is ezen engedélyek birtokában lett volna megkezdhető vagy ésszerűen lefolytatható. Ezt a jelentős időmúlást az alperes a perben nem tudta kellően kimenteni és ez a késedelem releváns ok-okozati összefüggésben állt azzal, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítési határidejében a vállalt beruházások megvalósítása elmaradt.

Az alperes a kötbér felelősség alóli kimentése körében hivatkozott arra, hogy a felügyelőség neve 1 által folytatott engedélyeztetési eljárásban az eljáró hatóságok által elkövetett hibák miatt kellett az eljárást megismételni, valamint, hogy a reptér létesítést ellenző helység 4 Önkormányzata tagadta meg a szakhatósági hozzájárulás kiadását. Az engedélyeztetési eljárásokkal kapcsolatban fentebb már kifejtettekén túl a bíróság kiemeli azt is, hogy a környezetvédelmi hatóság által lefolytatott, az előzetes környezetvédelmi eljárás kapcsán zajlott eljárásban nem pusztán amiatt döntött úgy az elsőfokú hatóság - sem az első, sem a második eljárás során -, hogy engedély nem adható, mert helység 4 Önkormányzat Jegyzője nem adott szakhatósági hozzájárulást, hanem rajta kívül helység 5 Város Jegyzője is hasonlóan járt el, a megismételt eljárásban pedig helység 4 és helység 5 helyett eljáró helység 7 és helység 8 szakhatósága volt az, akik ugyancsak megtagadták a hozzájárulás kiadását. Ezen túlmenően az első eljárásban benyújtott dokumentációval kapcsolatban is voltak kifogásai az első fokozat eljáró hatóságnak, majd az első elsőfokú határozatot megsemmisítő másodfokú hatósági határozat is felsorolta, hogy milyen tartalmi hiányosságai voltak a benyújtott dokumentációnak, de emellett formai, a meghatalmazást illető hiányosságok is voltak. Ezek pedig nyilván nem róhatóak fel sem a felpereseknek, sem pedig valamely, az adott esetben ügyfélként bekapcsolódó félnek a terhére. Azt is kiemeli a bíróság, hogy a 104/2006. és 132/2006. számú képviselő-testületi határozatokból kitűnően helység 4 Város Önkormányzatának alapvetően nem a repülőtér ellen volt kifogása. A 104/2006. számú határozat azt tartalmazta, hogy helység 4 Város Önkormányzata ügyfél minőségben fel kíván lépni az engedélyeztetési eljárásokban, a 132/2006. számú határozat pedig arról szól, hogy helység 4 az ellen kíván fellépni, ha a repülőgépek fel- és leszállása helység 4 közigazgatása területe felett történne. Az alperes megbízásából elkészített engedélyezési dokumentáció afelé mutatott, hogy helység 4 felett fognak a repülőgépek fel- és leszállni, ezért egyértelmű, hogy a képviselő-testületi határozat értelmében helység 4 Város Önkormányzata ez ellen kívánt fellépni. A hivatkozott képviselő-testületi határozatokban ugyan valóban szerepel az, hogy azokat helység 1 és helység 2 Önkormányzata részére meg kell küldeni, ez azonban nem menti ki az alperes azon mulasztását, hogy amikor ő 2006. július 27-én a Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt kötelező érvényű vételi ajánlatát benyújtotta a

felpereseknek, akkor már több mint egy hónapja nyilvánosan közzétett, hozzáférhető formában megismerhető, létező határozatokról volt szó, tehát az alperestől az lett volna elvárható, hogy felmérje: változatlanul bírja-e helység 4 Önkormányzatának támogatását a fejlesztési koncepciója.

A per során az alperes védekezett azzal is, hogy az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok Natura 2000-es besorolású ingatlanokká váltak, továbbá, hogy a területen fokozottan védett ürgepopuláció található és az ezzel kapcsolatos környezetvédelmi problémák megoldása jelentősen elnyújtotta a környezetvédelmi hatóság ügyintézését. Ennek körében a bíróság arra mutat rá, hogy a felperesek által készített és az alperes részére is átadott ajánlati felhívás már tartalmazta azt az évekkel korábban elkészített teljes körű környezeti felmérést, amely külön fejezetet szentelt a reptéren létező ürgepopulációnak, az azzal kapcsolatos környezetvédelmi problémáknak, tehát ez a problémakör az alperest kellő felkészültség, odafigyelés esetén nem érhetne volna meglepetésként, függetlenül attól, hogy a Natura 2000-es területek besorolása csak egy 2010-ben kiadott jogszabályban jelent meg helyrajzi számra lebontva.

Iratellenesen hivatkozott továbbá az alperes arra, hogy a hatóság neve 1 2009. júniusi állásfoglalása szerint jogszabályi tiltás miatt nem végezhetett el egyéb beruházásokat. A 2013. február 22-i alperesi beadvány A/1. alatti mellékleteként csatolt iktatószám 5 sz. NKH-állásfoglalás ugyanis azt tartalmazza, hogy „nem repülőtér-célú engedély jelenleg még nem létező repülőtér területén az egyéb engedélyezési eljárásoknak megfelelően kiadható. Például bekötőút, magánút engedélyezhető, építhető, azonban az így elkészített, felújított út a megfelelő tervezés és dokumentálás hiányában a későbbiekben repülőtéri futópályának csak speciális, költséges eljárással minősíthető”. Ebből ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy bizonyos beruházások megfelelő tervezés és dokumentálás mellett elvégezhetőek és a későbbiekben ezeknek a repülőtéri futópályának való minősítésére is van mód.

A 32 millió Ft-os kötbérigény kapcsán a bíróság a következőkre mutat rá. A felperesek ezt a kötbérkövetelésüket arra alapították, hogy egyes engedélykérelmeket az alperes nem nyújtott be a reptérlelésítés megvalósítása érdekében, illetőleg ezek dokumentációinak a felperesek részére való bemutatása elmaradt. A bíróság ezen körben a felek perbeli előadásait, a becsatolt iratokat és a név 2 légközlekedési igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményt összevetve arra a következtetésre jutott, hogy az összes ide sorolt kötbérigény egy olyan láncolatra van felfűzve, amely feltételezi az egyik, majd az ezt követő, majd a további engedélyek beszerzését, amely egyúttal azzal is együtt jár, hogy ha az első engedély beszerzése elmarad, akkor a további engedélykérelmek beadása, műszaki dokumentációk bemutatása már nem válthat ki kötbérterhes mulasztást. A bíróság az alperesnek felrótt elmaradt engedélykérelmek és be nem mutatott műszaki dokumentációk közül a környezetvédelmi előzetes eljárás körében tanúsított mulasztást tekintette olyannak, amely kötbérfizetési kötelezettséggel járt, hiszen ez volt az, amely alapja lett volna a többi engedély beszerzésének, illetőleg a többi kérelem előterjeszthetőségének. Az alperes azonban ezen kérelem beadását illetően a szerződéses határidőt elmulasztotta (ld. az adásvételi szerződés 7.5. pontjában írtakat, miszerint az alperes köteles a repülőtér működtetésének megkezdéséhez szükséges eljárásokat legkésőbb a vételár megfizetésétől számított 6 hónapon belül megindítani), és csupán 2008. júniusában indította meg ezt az eljárást, amely nyilvánvalóan összefüggésben van azzal a ki nem mentett mulasztásával, hogy csak 2007. novemberében kötött szerződést ezen dokumentáció elkészítésére. Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy ezen dokumentációkat a felperesek, mint szakhatóságok meg kellett, hogy ismerjék, hiszen az adásvételi szerződés 7.4. és 7.7. pontjában írtak alapján az alperes szerződéses kötelezettsége volt az, hogy az illetékes hatósághoz való benyújtás előtt mutassa be a benyújtandó dokumentációkat a felpereseknek.

A bíróság nem találta megalapozottnak az alperesnek a Ptk. 247. § (1) bek-nek rendelkezésére alapított, a túlzott mértékű kötbér összegének mérséklésére irányuló kérelmét. Az adásvételi

szerződés 15.4.5. pontjában írtakból egyértelműen megállapítható ugyanis, hogy a felek a meghíusulási kötbér összegénél nem az 1 milliárd Ft-os vételárát tekintették kötbéralapnak, hanem a legkevesebb 3 milliárd Ft összegben megjelölt beruházási értéket - hiszen a beruházás megvalósítása és a repülőtér üzemeltetése is az alperes szerződéses kötelezettsége volt -, amelyhez képest a 20 %-os mértékű meghíusulási kötbér nem tekinthető eltúlzott mértékűnek. A fentieket összegezve tehát a bíróság megalapozottnak találta a felperesek 600 millió Ft meghíusulási kötbér címen támasztott keresetét, míg a 32 millió Ft összegű kötbérből 1 millió Ft-ot (2x 500 ezer Ft-ot) talált megalapozottnak.

A bíróság a felpereseknek az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokon található felépítményekben bekövetkezett értékcsökkenésre alapított kártérítési igénye kapcsán a következőket emeli ki. Az alperes a felperesek igényét elsődlegesen azért kérte elutasítani, mert álláspontja szerint a felperesek kérelmükben a kötbért és a kártérítést külön, beszámítás nélkül követelik, annak ellenére, hogy a Ptk. 246. § (2) bek-ben foglaltak értelmében a jogosult a kötbéren felül kizárólag a tényleges kár és a kötbér különbözetére tarthat igényt, azaz a kár kötbér esetén szubszidiárius jellegű követelés. Az alperes önmagában helytállóan hivatkozik a Ptk. 246. § (2) bek-ben foglaltakra, miszerint a jogosult a kötbért meghaladó kárát érvényesítheti, azaz a kötbért a kártérítés összegébe be kell tudni. A Legfelsőbb Bíróság a GK 57. sorszámú állásfoglalásában kifejtette, hogy a Ptk. 246. § (1) és (2) bek-ben foglalt rendelkezések nem döntenek el azt a kérdést, hogy a szerződésszegés által okozott kár összegébe az adott jogviszony körében elkövetett valamennyi szerződésszegés miatt fizetendő kötbért be kell-e tudni, vagy pedig csak azt a kötbért, amely a kárt szenvedett félnek ugyanazon szerződésszegés alapján jár a másik féltől. A kérdés felmerülhet pl. abban az olyan kettős szerződésszegés esetén, amikor a szállító egyrészt késedelmesen, másrészt hibásan teljesít és a megrendelőnek késedelmi és hibás teljesítési kötbérre, valamint kártérítésre nyílik igénye. Az olyan értelmezés, amely szerint a kártérítés összegébe az adott esetben mind a késedelmi, mind a hibás teljesítési kötbért be kell tudni, figyelmen kívül hagyja a kötbér célját, illetve a kötbér és a kártérítés meghatározott szerződésszegésen alapuló szoros összefüggését. A kötbér egyik célja a reparáció. Ez a cél nem valósulhat meg, ha valamely szerződésszegés által okozott kártérítési összegbe olyan kötbért is be kellene tudni, amely kötbér a kárt előidéző szerződésszegéssel összefüggésben nem álló más szerződésszegés következménye. Nyilvánvaló tehát, hogy a kötbért csak annál a kárnál lehet figyelembe venni, amely tekintetében a bizonyítási teher alól felmenthető káratárgy szerepét betölti, tehát a szerződésszegés által okozott kár összegébe csak azt a kötbért lehet betudni, amely a kárt szenvedett fél részére annak a szerződésszegésnek az alapján jár a másik féltől, amellyel a kár keletkezése és összege ok-okozati összefüggésben áll. A GK 57. sz. állásfoglalás ugyan a gazdálkodó szervezetek közötti szállítási és vállalkozási szerződés megszegése miatt fizetendő kártérítésről és kötbérről rendelkezik, viszont a fent idézett dogmatikai háttérből kitűnően a jelen perbeli jogviszonyra is alkalmazandó. Mivel a felperesek kötbérigénye a jelen perben az alperes által vállalt, de megvalósítani elmulasztott beruházásokon alapul, így nincs annak elvi akadálya, hogy az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokon található felépítményeken bekövetkezett károsodások miatt a kötbér mellett kártérítési igényt is előterjesszenek.

A felpereseknek a felépítmények károsodására alapított kártérítési igényénél a bíróság a Ptk. 318. § (1) bek. keresztül alkalmazandó 339. § (1) bek-ben írtakra volt figyelemmel. Eszerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A perbeli esetben az adásvételi szerződés megkötését és a vételár megfizetését követően az érintett ingatlanok tulajdonosa az alperes lett. Az ingatlanok tulajdonosaként az alperest a Ptk. 98., 99. és 112. §§ értelmében megillette a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének, valamint a rendelkezés joga. Ezen jogosítványai gyakorlása

körében jogszerűen járt el, amikor az ingatlant bérbeadás útján hasznosította (ld. pl. a cég 5-vel 2009. október 9-én megkötött bérleti szerződés), melynek keretében kikötötte, hogy a bérlemény karbantartási munkáinak elvégzése a bérlő kötelessége, de ezen túlmenően is végzett bizonyítottan karbantartási jellegű munkákat (ld. a cég 6-vel 2009. július 30-án kötött vállalkozási szerződés vagy a cég 7-vel 2009. június 24-én megkötött vállalkozási szerződés). Az alperest megillető rendelkezési jog keretében jogszerűen járt el a felperes, amikor egyes, a repülőtér majdani megvalósításához nem szükséges ingatlanok részleges vagy teljes elbontásáról döntött. A perben a felperesek nem bizonyították az alperes azon állításának ellenkezőjét, miszerint a megrongált épületek a repülőtér fejlesztéséhez nem voltak szükségesek, ezért a bíróság nem látta felróhatóknak az alperes ezen magatartását, amelynek folyamánya az volt, hogy a felperesek ezen címen támasztott kártérítési igényét a bíróság megalapozatlannak találta az alperes kártérítési felelősségét megalapozó tényállási elem hiányában.

A bíróság a felperesek használati díjigényét ugyancsak megalapozatlannak találta a következők miatt. Az újabb bírói gyakorlatban egyre erőteljesebben megjelenő és elfogadottá váló álláspont szerint (ld. BDT 2011/2464, ill. EBD 2013.P. 13. szám alatt közzétett elvi döntés) az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződéstől az eladó elállása folytán az eredeti állapot helyreállítása anyagi jogilag egységes. Az eredeti állapot helyreállítás folytán visszaadási kötelezettség alá eső szolgáltatások tekintetében a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, a késedelem szabályai ebben a körben nem alkalmazhatók. A kölcsönös, jogalap nélküli használat időtartama alatt a visszterhes szolgáltatások használati díja egymást kölcsönösen kiegyenlíti, kompenzálja. Használati díjnak minősül a teljesített vételár kamata is. Amíg a felek kölcsönösen használják a másíknak visszajáró egyenértékű szolgáltatást, addig az átvett pénzösszeg után kamat, a dolog birtoklásáért pedig használati díj fizetésére, gazdagodás hiányában és annak elkerülése érdekében egymással szemben nem kötelezhetőek. A perbeli esetben az alperes az adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanok vételárát a felpereseknek megfizette, majd az ingatlanokat birtokba vette, azóta a felek kölcsönösen birtokolták egymás szolgáltatásait, ennél fogva a fenti elvi álláspontot figyelembe véve az alperes használati díj fizetésére nem köteles, mint ahogy a felperesek sem kötelesek az átvett vételár után kamatot fizetni.

A bíróság nem találta megalapozottnak az I.r. felperes adóhátralék címén támasztott keresetét a következők miatt. A felperes maga adta elő, hogy az alperestől ezen a címen követelt pénzösszeg jogerős és végrehajtható önkormányzati adóhatósági határozatokon alapuló igény. Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 81. § a) pontja alapján az önkormányzati adóhatóság jár el első fokon a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 11. §-ban szabályozott építményadó vonatkozásában. Az Art. 145. § (1) bek. a) és b) pontja, valamint 146. § (1) bek-ben írtak összevetéséből megállapíthatóan a végrehajtható okiratban foglalt helyi adó tartozás végrehajtása érdekében a végrehajtást az első fokon eljáró adóhatóság folytatja le. Ennél fogva ezen követelések érvényesítése a Ptk. 7. § (1) bek-ben írtakra figyelemmel nem tartozik bírósági útra.

Ahogy a bíróság fentebb már utalt rá a Ptk. 319. § (3) bek. alapján a szerződés felbontása esetében a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az alperes a vételár fizetési kötelezettségén túlmenően más szolgáltatást is teljesített.

A felek az adásvételi szerződésben akként rendelkeztek, hogy a projekt egyik alapkövének számító Szabályozási Terv az alperes költségén kerül előkészítésre, megterveztetésre, majd a felperesek fogják meghozni azokat a közjogi aktusokat, amelyekkel ez a szabályozási terv létrejön (ld. adásvételi szerződés 3.1.4. pontja). Az alperes a 2014. november 21-én kelt, 136. szám alatt csatolt beadványának A/6. mellékleteként csatolta a beruházáshoz kapcsolódóan általa teljesített

kifizetésekről szóló igazolást, egyidejűleg bejelentette, hogy ha bármilyen fizetési kötelezettsége lenne, akkor az ebben foglalt 1.480.783.978,- Ft elszámolására igényt tart. A bíróság elsőként utal arra, hogy ezen összegben szerepel a felperesek részére megfizetett vételár, mely a Ptk. 319. § (3) bek. alapján számolandó el az alperes oldalán, mint ahogy ugyanilyen címen kell elszámolni az alperes által a cég 2-nek kifizetett, a szabályozási terv létrehozása érdekében juttatott összegeket. A listában szereplő tételek közül a cég 2 részére beazonosítható kifizetés volt a 2007. július 23-i 264.410,- Ft, 2007. szeptember 5-i 300.000,- Ft, 2007. december 18-i 509.640,- Ft, a 2008. május 5-i 7.672.000,- Ft, 2008. augusztus 25-i 5.460.000,- Ft és a 2008. szeptember 22-i 6.398.000,- Ft, mindösszesen 20.604.050,- Ft értékben. A bíróság hangsúlyozza, hogy a Ptk. 319. § (3) bek. alapján ezen összeg visszafizetését tartotta indokoltnak visszajáró szolgáltatásként, nem pedig az elkészült Szabályozási Terv alapján bekövetkezett ingatlan értéknövekedést.

Az alperest az adásvételi szerződés 7.3.(ii) pontja alapján terhelő kötelezettség volt az irányítótorny felújítása, melyre 2009. július 30-án kötött szerződést a cég 8-vel. A rendelkezésre álló név 2 igazságügyi szakértő által készített szakvélemény szerint ezen szerződéses kötelezettségét az alperes ugyan nem teljesítette a vállalt mértékig, hiszen a teljesítés a IV. osztályú repülőtér működéséhez szükséges paraméterekkel valósult meg, mégis ez olyan szolgáltatása volt az alperesnek, amelyet a bíróság álláspontja szerint a szerződéses kötelezettségei alapján teljesített és amely az alperes által a felperesek részére visszaadandó ingatlanokban tárgyasultan is megmarad. Ezen szerződéses szolgáltatás kapcsán - a becsatolt szerződésre alapítottnan - a következő kifizetett tételek voltak azonosíthatóak a 136. sz. irat A/6. mellékletében: a 2009. július 15-i 300.000,- Ft, 2009. július 31-i 10.000.000,- Ft, 2009. szeptember 21-i 17.109.508,- Ft és 2009. szeptember 21-i 700.000,- Ft, mindösszesen: 28.109.508,- Ft értékben.

A 136. számú irat A/6. mellékletében szereplő többi kifizetés jelentős része nem azonosítható, másrészt pedig nem a szerződéses szolgáltatásokhoz oly formán kötődő vagy abban megtestesülő kifizetés volt, amely a visszajáró szolgáltatások közé lenne sorolható. Utal arra a bíróság, hogy a kifizetések között pl. azonosítható volt a cég 6 részére a gurulóutak karbantartására irányuló szerződés alapján kifizetett néhány tétel. Ez a munka azonban a beszerzett igazságügyi légiforgalmi, légügyi szakértői vélemény szerint a IV. osztályú repülőtérnek megfelelő tevékenységet célozta és egyértelműen karbantartási jellegű volt, azaz nem felelt meg az adásvételi szerződés 7.3.(iii) pontjában írt elvégzendő munkák tartalmának.

A bíróság nem találta megalapozottnak az alperes azon beszámítási kifogását, miszerint a felperesek szerződésszegő magatartása nyomán a repülőtérrel kapcsolatos bármely beruházása kártérítés címén az alperest megilletné. A bíróság fentebb már kitért arra, hogy noha a felpereseknek az adásvételi szerződés megkötésekor tudomásuk kellett legyen helység 4 Város Önkormányzata Képviselő-testületének 104/2006. és 132/2006. számon meghozott képviselő-testületi határozatairól, azonban az alperes erről való tájékoztatásának elmulasztása nem áll ok-okozati összefüggésben semmilyen alperest ért esetleges kárral, hiszen ezen képviselő-testületi határozatok nyilvánosan hozzáférhető adatok voltak és ily módon az adásvételi szerződés 3.1.1.(vi) pontjában írt felperesi felelősségkizáró klauzula alá esik. Ugyanígy nem alapozza meg a felperesek kártérítési felelősségét azon alperes által hivatkozott körülmény, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló helység 1 helyrajzi szám 10 hrsz.-ú ingatlan nem volt az adásvétel tárgya, hiszen az alperes a szerződés megkötését megelőzően az ingatlan-nyilvántartásból, mint közhiteles nyilvántartásból tájékozódhatott volna a repülőtér térképi állapotairól. Ugyancsak az alperest terhelő kötelezettség lett volna az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az arról való tájékozódás, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok felett a szomszédos katonai reptér által használt időszakosan korlátozott légterek vannak, valamint, hogy ezek esetleges megszüntetése jogszabály módosítást igényel.

Az alperesnek visszajáró szolgáltatások körében az elszámolás kiinduló alapja az I. és a II.r felperest terhelő 600-600 millió Ft-os vételár volt. Ezt növelte a szabályozási tervvel kapcsolatban fentiek szerint számolt 20.604.050,- Ft-os költség a felperesek között egyenlő arányban. Az I.r. felperes vonatkozásában kell elszámolni az irányítótorony felújítására jutó 28.109.058,- Ft-ot, figyelemmel arra, hogy az I.r. felperes ingatlanán található felépítménybe került ez beruházásra. Ugyancsak az I.r. felperes köteles visszafizetni az alperesnek a 2009-2010-re megfizetett építményadót a felperes által érvényesíteni kért és összegében az I.r. felperes által sem vitatott 31.605.369,- Ft összegben. Ez utóbbi körében a bíróság osztotta az alperes azon álláspontját, miszerint a helyi adónak minősülő építményadó fizetési kötelezettség szempontjából az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés utólagos törlésének, módosításának az adóalanyiség szempontjából nincs jelentősége a helyi adókról szóló törvény 52. § 7. pontja, továbbá a 11. § (1) bek., 12. § (1) bek. értelmében. Ezek szerint ugyanis azt a személyt kell az ingatlan tulajdonosának az adó alanyának tekinteni, aki az adóév első napján az ingatlan-nyilvántartás feltüntet. A helyi adókról szóló törvény, valamint Art. nem tartalmaz ugyanakkor olyan szabályozást, ami az eredeti állapot helyreállítására tekintettel adóvisszatérítés iránti kérelem benyújtását, teljesítését, tartozatlan fizetés (túlfizetés) megállapítását megengedné. Ez a közjogi jellegű szabályozás azonban nem akadályozza annak, hogy az ingatlan adásvételi szerződést kötő, majd azt felbontó felek egymással a polgári jog szabályai szerint elszámoljanak (ld. K-H-KJ-2013-39 sz. Kúriai határozat). Ezen tételeket összegezve 670.015.452,- Ft lenne az, amelyet az I.r. felperes köteles az alperesnek, mint visszajáró szolgáltatást átadni, amellyel szemben 300 millió Ft meghíúsulási kötbér és 500.000,- Ft további kötbér áll, amely az engedélykérelmek be nem adása, illetve a bemutatni elmulasztott dokumentáció miatt terheli az alperest. A két tételt egymásból kivonva adódik az I.r. felperes által fizetendő 369.516.452,- Ft.

A II.r. felperes vonatkozásában ugyancsak 600 millió Ft a kiindulópont, mint visszatérítendő vételár, amelyet növel a Szabályozási Terv költségének fele és ezzel szemben számolandó el a 300 millió Ft meghíúsulási kötbér és az engedélykérelem beadás és dokumentáció bemutatás elmulasztásából eredő 500.000,- Ft kötbér. A különbözet így 309.802.025,- Ft.

A visszajáró szolgáltatások tekintetében a feleket egyidejű teljesítési kötelezettség terheli, ehhez kapcsolódóan rendelkezett úgy a bíróság, hogy az illetékes földhivatal a felperesek által visszafizetendő pénzbeli szolgáltatás teljesítésének igazolásával egyidejűleg történjen meg az ingatlanok tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése, valamint a pénzbeli teljesítéshez képest 3 napos határidőben az ingatlanok birtokba adása.

A bíróság a feleket terhelő, illetve illető perköltség vonatkozásában a következők alapján határozott. A felperesek vonatkozásában megbontva a követeléseket az látszott, hogy az I.r. felperes 300 millió + 16 millió Ft-os kötbérigényt, mintegy 527,5 millió Ft kártérítési igényt, 304 millió Ft-os használati díj igényt és 179 millió Ft-nyi adókövetelést terjesztett elő, ezek összességükben mintegy 1 milliárd 311 millió Ft-ot tettek ki, ehhez képest az I.r. felperes 22 %-os pernyertességet ért el. Az ingatlanok visszabocsátása, illetőleg a visszajáró vételár a pernyertesség-pervesztesség szempontjából figyelmen kívül hagyandó, hiszen ezek a szerződés megszűnésére tekintettel való elszámolásnak immanens tételei, ennek megfelelően a bíróság arra volt figyelemmel, hogy a felperesek a kötbérkövetelésük tekintetében voltak túlnyomóan pernyertesek, az egyéb követelések vonatkozásában pedig pervesztesek lettek.

A II.r. felperes ugyancsak 300 millió + 16 millió Ft kötbérigényt, mintegy 159,5 millió kártérítési igényt és 304 millió Ft-os használati díj igényt terjesztett elő, ami összességében mintegy 780 millió Ft-os követelésállományt jelentett, ehhez képest a II.r. felperes 38 %-ban lett pernyertes.

A felperesek által le nem rótt eljárási illeték 900-900 ezer Ft volt, ebből fakadóan a fenti pernyertesség arányokat figyelembe véve az I.r. felperes által meg nem fizetett illetékből 198.000,- Ft-os köteles az alperes megfizetni az államnak, a II.r. felperes vonatkozásában pedig 342.000,- Ft-

ot, míg a fennmaradó 702.000,-, illetve 558.000,- Ft-ot a felperesek személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli, figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv) 4. § (1) bek. ben és a 6/1986. (VI. 26.) IM sz. rendelet 14. §-ban írtakra.

A per során az I.r. felperes 523.106,- Ft, a II.r. felperes 517.000,- Ft, az alperes 924.755,- Ft szakértői díjat előlegezett.

Az I.r. felperest és az alperest teljes pernyertessége esetén a jogi képviselőjével kapcsolatban a 32/2003. (VIII. 22.) IM sz. rendelet 3. § (2) bek. a), b) és c) pontja szerinti számításokkal, 12.700.000,- Ft ügyvédi munkadíj illetné, amelyből a pernyertesség-pervesztesség arányát számolva az alperes javára mutatkozik 7.112.000,- Ft többlet. A II.r. felperes által támasztott keresethez igazítottan 7 millió Ft + ÁFA ügyvédi munkadíj illetné meg a II.r. felperest és az alperest teljes pernyertességük esetén. A pernyertesség-pervesztesség arányában ezeket egymással szembe állítva 2.133.800,- Ft az az összeg, amelyet a II.r. felperes köteles az alperesnek megfizetni. Ezen tételekhez adódik hozzá a fenti szakértői díjak megfelelő arányú hányada. A számításokat elvégezve az I.r. felperes 7.357.555,- Ft-ot, a II.r. felperes 2.224.015,- Ft-ot lenne köteles megfizetni az alperesnek, amelyet tovább növel a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.245/2011/5. számú közbenső ítéletében a felek javára megállapított 1 millió Ft perköltség arányos része, amely az I.r. felperes vonatkozásában 170.000,- Ft-tal növelte, a II.r. felperes esetében 60.000,- Ft-tal csökkentette a fenti összegeket, így mindösszesen az I.r. felperes 7.525.555,- Ft-ot, a II.r. felperes 2.154.015,- Ft perköltséget köteles megfizetni az alperesnek.

Veszprém, 2015. március 24.

. Kovács Zsolt
bíró

Veszprémi Törvényszék
1.G. 40.158/2010/157. szám

A Veszprémi Törvényszék a Csapó, Kiss és Sebestyén Ügyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Sebestyén Attila ügyvéd (ügyvéd címe 1) által képviselt **I. rendű felperes neve** (I. rendű felperes címe) **I.r.** és a dr. Hegedüs Tamás ügyvéd (ügyvéd címe 2) által képviselt **II. rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) **II.r. felpereseknek**

a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda- ügyintéző: dr. Lakatos Péter (ügyvéd címe 3) és a Sólyom Ügyvédi Iroda- ügyintéző: dr. Sólyom Iván ügyvéd (ügyvéd címe 4) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) **alperes** ellen kötbér és kártérítés megfizetése iránt indított perében meghozta a következő

kiegészítő ítéletet:

A bíróság a 153. számú ítéletet a következők szerint kiegészíti:

„A bíróság ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasítja.”

A kiegészítő ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Győri Ítéltáblához címzett, de a Veszprémi Törvényszéknél 4 példányban benyújtható fellebbezéssel lehet élni.

I n d o k o l á s:

A bíróság a perben 153. sorszám alatt ítéletet hozott, melyben a felperesek kereseteinek csak részben adott helyt, amint az az ítélet indokolásából kitűnik. Észlelte ugyanakkor a bíróság hivatalból, hogy mindazon keresetrészek vonatkozásában, amelyeknek nem adott helyt, az ítélet rendelkező része nem tartalmazza az ezekre irányuló elutasító rendelkezést.

A Pp. 213. § (1) bek. szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. Ez magában foglalja azt is, hogy a bíróságnak mindazon kereseti kérelmeket el kell utasítania, amelyeknek nem, vagy csak részben adott helyt. A bíróság ezen mulasztást hivatalból észlelve, az ítéletet a Pp. 225. § (1) bek. és (6) bek. alapján kiegészítette.

Veszprém, 2015. május 14.

. Kovács Zsolt
bíró