

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hollósi István ügyvéd (1024 Budapest, Margit krt. 43-45. V/7.) által képviselt(.....) felperesnek a dr. Bittera Csaba jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) alperes elleni szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Fővárosi Bíróság 2008. július 14-én kelt 7.G.41.790/2006/28. számú rész- és közbenső ítélete ellen a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

Rész- és közbenső ítéletet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét a per főtárgya tekintetében helyben hagyja, a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatja és a perköltség összegét 3.892.400 (hárommilliónyolcszázkilencvenkétezer-négyszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint másodfokú perköltséget.

A rész- és közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Alperes, mint ajánlatkérő a akkor még átépítés alatt álló 1-es termináljának kereskedelmi területeire nyilvános, többfordulós értékesítési eljárást hirdetett. (Az eljárás lebonyolításával az bízta meg.) Az „Általános pályázati feltételek” megnevezésű okirat tartalmazta az eljárás lebonyolításának rendjét, az ajánlattételi határidő 2005. január 21-i lejártát, az ajánlatok elbírálásának szempontjait, az értékelési rendszert. A pályázónak fix és változó bérleti díjra kellett ajánlatot tennie. Rögzítésre került, a változó díj az egy hónap alatt a T1 terminálon a bérlemény elhelyezkedése szerinti területén áthaladt utasok száma utáni fizetett díj, mely a fix bérleti díjon felül fizetendő meg. A változó bérleti díjra vonatkozó ajánlatot 1 utasra

vetítve kell meghatározni (EUR/utas/hó+áfa). Az ajánlatkérő az ajánlatokat 2.000.000 összutasszámnál értékeli, az adott bérlemény elhelyezkedésének megfelelő rész-utasszámmal számolva. A „2.000.000 utast számításaink szerint 2007-re éri el a repülőtér, az induló és érkező utasszám 50-50 %-ban oszlik meg.” Induló tranzitnál 1.000.000 részutasszám lett feltüntetve. Rögzítésre került az is, a pályázat értékelése során a legmagasabb bevételt ajánló ajánlattevő kerül kiválasztásra, valamint, hogy az ajánlatkérő az ajánlatokban található nem egyértelmű kijelentések tisztázása érdekében kérdéseket intézhet az ajánlattevőkhöz. A 26. pont szerint az eredményhirdetés nem hoz létre jogi kötelezettséget az ajánlatkérő részéről, sem a szerződéskötésre, sem a Részletes pályázati feltételekben részletezett szolgáltatások ajánlattevő részére történő nyújtása vonatkozásában. Ilyen kötelezettség csak a mindkét fél aláírásával ellátott, egy dokumentumba foglalt írásbeli szerződés létrejöttével keletkezik. A pályázati felhívás mellékletét képezte a „T1 Terminál Tájékoztató” (továbbiakban tájékoztató), továbbá a „T1 indulási oldal tranzit területe” megnevezésű alaprajz. A tájékoztatóban egyebek mellett az szerepelt, a dinamikus utasszám növekedés tette szükségessé a terminál teljes átépítését, az átépítés után 6 kijárat lesz a repülőgépekhez, a nyári szezonra egy megújult, akár 2,5 milliós utasforgalmat lebonyolító modern várja az utazókat. Az újjáépített terminálon közel 50 kiskereskedelmi és vendéglátóipari egység kerül kialakításra. Az alaprajz az eltérő színnel jelzett „Schengen tranzit” és a „Nem schengen tranzit” feliratú területeken betű-számjelöléssel feltüntette az egyes üzlethelyiségek elhelyezkedését, és tájékoztatást adott a vámellenőrzés, határőr-ellenőrzés és a beszállás tervezett helyéről is. Az utóbbiaknál nyilakat is feltüntettek, a beszállási oldalon összesen 12-t. Az alaprajzon vonal választotta el a schengeni és nem schengeni tranzit területét. Alperes az A6 és A7 helyiségekre kiírt „Részletes pályázati feltételek”-ben tájékoztatta az ajánlattevőket egyebek mellett az üzlethelyiségek adottságairól, az üzlet profiljáról, s előírta, az ajánlattevő a pályázatban köteles megjelölni a fix bérleti díjra és a változó utasforgalom utáni bérleti díjra vonatkozó elképzelését. Az is szerepelt benne, a helyiségek jelenleg kialakítás alatt állnak, „a jelen üzlethelyiség Magyarország schengeni megállapodáshoz történő csatlakozását követően a kijelölt tranzitterületen nem schengeni desztinációkba tartó utasforgalmat fog kiszolgálni. „

Az 1-es terminál átépítése 2004. október 18-án kezdődött és 2005. július 14-én fejeződött be, az utasforgalom 2005. szeptember 1-jén indult meg.

Felperes az A6 és A7 megjelölésű kávézó, és pizzeria üzlethelyiségekre tett ajánlatot, mindkettőre 35 EUR/m²/hó + áfa fix és 0,002 EUR/utas/év + áfa változó bérleti díjjal.

Alperes az első fordulóban felperes pályázatát elfogadta, 2005. március 1-jén a felek személyesen egyeztettek. A felvett jegyzőkönyv szerint felperes részéről tisztázatlan kérdésként a napközbeni árufeltöltés módja jelent meg. Felperes az

áránját 80 EUR/m²/hó + áfa fix díjra és 0,003 EUR/fő/hó + áfa változó díjra módosította.

A felek a megpályázott helyiségekre 2005. március 24-én két éves határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötöttek azzal, a határozott idő leteltét követően a szerződés határozatlan idejűvé válik. Az 1. pont szerint alperes bérbe adja, felperes bérbe veszi az „A” mellékletben meghatározott helyiséget, és kötelezettséget vállal a bérleti díj, az energia alapú díjak és az üzemeltetési díj megfizetésére. A felek jogait és kötelezettségeit a 2. cikkely tartalmazza. Alperes az utasforgalommal és kapukiosztással kapcsolatban kötelezettséget nem vállalt. A fix bérleti díjat 80 EUR/m²/hó +áfa, a változó bérleti díjat 0,03 EUR/utas/hó+áfa összegben állapították meg. A tárgyhavi változó bérleti díj megfizetéséhez alperes adatszolgáltatási kötelezettségét írták elő. A 10.2. pontban úgy rendelkeztek, alperes jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő nem tesz eleget a bérleti díj megfizetésével kapcsolatos kötelezettségének és felperes írásbeli felszólítást követő 15 napon belül nem számolja fel a hátralékot, valamint ha nem tesz eleget bármely vállalt kötelezettségének. A 10.6. pont szerint, a szerződés megszűnése esetén amennyiben 15 napon belül felperes nem hagyja el a helyiséget, az alperes jogosult azt a felperes költségére kiüríteni. A szerződés részét képező „A” mellékletben feltüntetésre került az engedélyezett üzleti tevékenység, az üzlethelyiségek kávézó-pizzéria rendeltetése, száma, mérete, valamint az „Elhelyezkedés” címszó alatt „nem schengeni tranzit” megjelölés.

(A felek 2006. augusztus 26-án foglalkozás-egészségügyi szolgáltatásokra, 2005. október 13-án parkolóhelyek bérbeadására is szerződést kötöttek.)

Alperes 2005. október 15-én bocsátotta az üzlethelyiségeket felperes birtokába. Felperes 2005. decemberében jelezte az alperesnek a forgalom nagyon alacsony, a kapuk kihasználtsága vonatkozásában ránézve hátrányos arányú egyenlőtlenség alakult ki, az utasok a tranzit területén a különböző szolgáltatásokat azon kapu környékén veszik igénybe, ahol beszállásra várnak. Jelezte, a tranzit utasforgalom egyébként is elmarad a tájékoztatóban megadott adattól.

Alperes felperes részére kimutatást készített. E szerint 2005. szeptembertől decemberig a T1 tranzit utasforgalma 679.829 fő volt, ezen belül 133.995 fő volt a nem schengeni utasok száma, míg 2006. évre 2.489.472 fős teljes utasforgalmat, ezen belül 497.894 fős nem schengeni utasforgalmat prognosztizált.

A felek 2006. elején a szerződés esetleges módosítása érdekében tárgyalásokat folytattak, azok azonban nem vezettek eredményre.

Felperes a bérleti díjat és egyéb üzemeltetési, szolgáltatási díjat alperesnek nem fizette meg.

Alperes 2007. május 17-én, május 25-én és május 29-én is felszólította felperest 6.908.088 forint, a bérlet helyiség használatával kapcsolatos üzemeltetési és energia alapú díjszámlák felmondás terhe melletti kifizetésére.

Felperes a felszólításnak nem tett eleget, ezért alperes a bérleti szerződést 2007. június 7-én kelt levelében 2007. július 31. napjára felmondta, s felhívta felperest a helyiségek elhagyására, kiürítésére.

Felperes ezen kötelezettségének sem tett eleget, alperes 2007. augusztus 29-én közjegyző jelenlétében a helyiséget birtokba vette, a felperes ingóságairól leltárt készített és azokat felelős őrzésbe vette.

A közjegyző közreműködésével 108.240 forint költsége merült fel, amit az alperes 2007. szeptember 3-án teljesített.

Felperes 2006. április 7-én keresetet terjesztett elő. Módosított keresetében elsődlegesen a bérleti szerződés hibás teljesítésére hivatkozással, és a szavatossági szabályok alkalmazásával a bérleti díj csökkentését kérte 2005. október 15-től 2005. december 31-ig havi 300.000 forint, 2006. január 1-jétől havi 1.000.000 forint összegre. Keresetét az Ltv. 1.§ (3) bekezdésére, 8.§ (2) bekezdésére és 36.§ (1) bekezdésére, továbbá a Ptk. 310.§-ra, 318.§-ra és a 339.§-ra alapította. Előadta, alperessel, mint bérbeadóval bérleti jogviszonyban állt. Alperes hibás teljesítését abban jelölte meg, a tranzit kialakítása nem a pályázati feltételeknek megfelelően történt, a tranzit két területe egybenyitott lett, az eltérő desztinációkba tartó utasok nem kerültek egymástól elválasztásra. Alperes ezzel megváltoztatta a bérlemény alapvető jellemzőjét, erről nem tájékoztatta. Az alaprajz szerint ugyanis a nem schengeni desztinációkba tartó utasok részére egyedülként nyújthatott volna szolgáltatásokat. Alperes nem volt elzárva attól, hogy a csatlakozási szerződés végrehajtását megelőzően, mintegy felkészülés céljából is kettéválassza a tranzitot, s erre kötelezettséget vállaljon. Másodlagosan tévedés jogcímén kérte a szerződés részleges érvénytelensége megállapítását és a bérleti díj elsődleges keresete szerinti mértékben történő csökkentésével a részleges érvénytelenség kiküszöbölését a Ptk. 210.§ (1) és (4) bekezdése, a Ptk. 4.§-a és a Ptk. 205.§ (4) bekezdése alapján. Állította a szerződés megkötésekor a tranzit terület kialakítása tekintetében tévedésben volt, tévedését az alperes okozta azzal, hogy az alaprajz és a szerződés „A” mellékelte szerint is az üzlet elhelyezkedéseként a nem schengeni tranzit területet jelölte meg. Azt feltételezte, a két rész elválasztásra kerül, és a nem schengeni utasforgalom csak nála fog fogyasztani. Ezzel szemben az üzlethelyiségek egy egységes induló tranzit területére kerültek. Állította, a szerződés megkötésekor az utaslétszámot illetően is

tévedésben volt, mely tévedését ugyancsak alperes okozta azzal, a személyes meghallgatáskor olyan tájékoztatást adott és, a régióközpontként fog üzemelni és folyamatosan növekvő utasforgalommal, 3-4-5 millió utassal számolnak. Alappal feltételezhette, a tájékoztató elkészítését követően módosult alperes utasforgalomra vonatkozó várakozása. Harmadlagosan a Ptk. 241.§ alapján a bérleti szerződés módosítását és a bérleti díj csökkentését kérte a releváns utasforgalomnak megfelelően. Arra hivatkozott, az alaprajzon feltüntetett, beszállási kapuknak vélt nyilakból arra következtetett, az utasforgalom mintegy 42 %-a az üzlethelyiségei előtt fog bonyolódni. Ezzel szemben a tranzit ezen részén nem került annyi kapu kialakításra, ahány kapuval a rajz alapján számolni lehetett, az utasforgalomnak csak kis része bonyolódott ott, alperes a járatokat aránytalanul osztotta el, az összforgalomhoz képest aránytalanul alacsony számú beszállás volt az üzletei előtti kapukon keresztül. Nem vitatva a kapukiosztásra vonatkozó alperesi kötelezettségvállalás hiányát hangsúlyozta, alperes a Ptk. általános alapelvét sértette meg azzal, a meglévő kapuk számához is viszonyítottan lényegesen alacsonyabb utasforgalmat bonyolított a felperesi üzlet előtti kapukon. Utalt arra is, üzlethelyiségei piacilag hátrányos, nem jól látható helyen voltak, csak azok az utasok láthatták, akik az üzlethelyiségek előtti kapuktól indultak, ezen kívül a schengeni részen sokkal nagyobb volt az üzletek választéka, mint a nem schengeni részen, így az utasok nem kényszerültek a tranzit nem látható részének felkeresésére. Indítványozta alperes korábbi képviselőre jogosultjának meghallgatását, aki elismerte a szerződés módosítás iránti jogos igényt nem vitatva, a kapukiosztás alapvetően befolyásolja a forgalmat, tehát lényeges körülmény volt. Negyedlegesen a szerződésen kívüli kártérítés szabályai szerint kérte alperest kötelezni 50.000.000 forint összegű elmaradt haszonban megjelenő kára megtérítésére a Ptk. 339.§ (1) bekezdése, Ptk. 4.§ (1) és (4) bekezdése, valamint a Ptk. 205.§ (4) bekezdése alapján. Alperes jogellenes magatartását abban jelölte meg, alperes nem a kapuk számával arányos, jogosan elvárható forgalmat bonyolította a felperesi üzlet előtt, jogellenes magatartásával oly módon befolyásolta az utasforgalmat, ezzel ellehetetlenítette üzleti tevékenységét. Állította, szerződéses kötelezettségvállalás hiányában alperes ezen magatartása a Ptk. általános elveibe ütközik. Kérte alperes kötelezését a birtokbaadástól kezdődő időszakra vonatkozóan a schengeni és nem schengeni irányba bonyolított utasforgalmi kimutatások csatolására, valamint 2005. október 15-től 2007. május 29-ig terjedő időszakra a T1 terminál kapukiosztására vonatkozó kimutatás csatolására.

Ötödlegesen a bérleti szerződés felmondása érvénytelenségének megállapítását, alperes áramszolgáltatás helyreállítására, birtokba bocsátására kötelezését kérte. E körben arra hivatkozott, alperes jogellenes magatartása következtében került abba a helyzetbe, díjfizetési kötelezettségének nem tudott eleget tenni, alperes ezért felmondását jogszerűen nem alapíthatja saját felróható magatartására, a jogellenes felmondás a bérleti szerződést nem szünteti meg.

Előadta azt is, nem kapott korrekt tájékoztatást a bérlemény és környezete adottságairól, az üzlet előtt kialakítandó kapuk számáról, az azokon bonyolódó forgalomról, hiányos adatok miatt nem tudta felmérni tényleges üzleti kockázatát.

Alperes valamennyi kereseti kérelem elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta a hibás teljesítést, mivel az elválasztó fal megépült, kétségtelenül azonban a forgalom elkülönülésig a két terület egybenytartott volt. A területek csatlakozást, a Schengeni Egyezmény teljes jogú tagjává válást megelőző kettéválasztására sem szóbeli, sem írásbeli kötelezettséget nem vállalt. Álláspontja szerint azonban felperes is tudott arról, a schengeni és nem schengeni megosztás csak a csatlakozás után fog megvalósulni. Az utasforgalom tranzit területére bejutása, az üzlethelyiségek megközelíthetősége biztosított volt, valamennyi szerződéses kötelezettségét teljesítette. A felperes által a pizzeria és kávézó üzemeltetésére vonatkozó kizárólagosságban pedig nem állapodtak meg, a vártnál kisebb forgalom a nem versenyképes árakból adódott, felperes túl magas bérleti díjat vállalt az üzlethelyiségek megszerzése érdekében, üzleti kockázatát kívánja áthárítani. A szerződés részleges érvénytelensége körében azt hangsúlyozta, a tranzitnak az üzlethelyiség területén kívüli részére nézve sem a fallal, sem pedig a kapukiosztással kapcsolatban felperesnek tájékoztatást nem adott, a megépülő kapuk pontos számának ismeretében nem is adhatott, de a kapukiosztásban egyébként is forgalomtechnikai szempontok, és nem kereskedelmi szempontok a meghatározóak. A szerződésben ezekkel kapcsolatos kötelezettséget sem vállalt, az alaprajz a szerződésnek nem része. Utalt arra, az elválasztás hiányában a „schengeni” résziről utazók is igénybe vehették felperes szolgáltatásait. A szerződés megkötése idején az üzlethelyiségek még nem épültek ki, a műszaki dokumentációkba az abban foglalt adatok államtitok volta miatt nem volt lehetséges betekinteni. A pályázati feltételek, a tájékoztató és az alaprajz kellő információt nyújtott a helyiség lényeges adottságai megismeréséhez, de a személyes egyeztetésen felperesnek lehetősége nyílt további információ beszerzésére. Állította, a tervezett 2,5 milliós forgalom a T1 és T2 terminálra együttesen volt értendő, és abban nem szerepelt schengeni-nem schengeni utasszám szerinti bontás. A csatlakozásig kivitelezhetetlen, okszerűtlen és üzletileg értelmetlen lett volna a tranzit terület szétválasztása, tekintve valamennyi induló utasra addig ugyanazon biztonsági ellenőrzési szabályok vonatkoztak, ez is azt támasztja alá, nem adhatott a tranzit csatlakozást megelőző szétválasztásáról tájékoztatást felperesnek. A szerződésmódosítás iránti kereseti kérelem tekintetében ugyancsak a kapukiosztásra és utasforgalomra vonatkozó kötelezettségvállalása hiányára hivatkozott, azzal az egységes egészként működő tranzit esetében a kapukiosztásnak az üzletek forgalmára nincs hatása. A kártérítési igényre nézve vitatta, jogellenes magatartást valósított volna meg, magatartása a Ptk. alapelveibe ütköző lett volna. A felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem körében azt hangsúlyozta, a felmondást az üzemeltetési díjak meg nem fizetése is megalapozta. Felperes a fizetési felszólításokat követően sem teljesített, felmondása érvényes, a bérleti szerződés megszűnése folytán felperes a helyiségek birtokába nem kerülhet vissza.

Viszontkeresetet is előterjesztett. Módosított vizontkeresetében 113.480.144 forint 2005. október 15-től 2007. augusztus 30-ig terjedő időre számított bérleti és szolgáltatási díj, ennek 2005. december 7-től a megfizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint 108.240 forint közjegyzői költség és ennek 2007. szeptember 3-tól a kifizetésig járó Ptk. 301/A § szerinti kamata, továbbá 2007.

szeptember 1. napjától a felelős őrzés fennállásának idejére havi 360 euró őrzési költség megfizetésére kérte alperest kötelezni. Előadta, felperes a szerződés szerinti díjakat felszólítás ellenére sem fizette meg, a szerződés megszűnését követően a helyiség kiürítésével közjegyzői költsége merült fel, továbbá az ingóságok elszállítása hiányában azokat felelős őrzésében tartja, amelyre nézve ugyancsak díjat számíthat fel.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte. A bérleti díjigény tekintetében állította, alperes csak csökkentett mértékű díjra jogosult. Úgy nyilatkozott, a viszontkeresetre tett ellenkérelme indokai megegyeznek a kereseti kérelem indokaival.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg felperesi ügyvezetőt, alperesi kereskedelmi és értékesítési osztályvezetőt, alperesi forgalmi főosztályvezetőt.

..... előadta, a személyes megbeszélésen alperes többmilliós utasforgalomról tett említést, az nem került szóba, hogyan fog alakulni az utasforgalom, amíg azt szét nem választják, nem tett fel kérdéseket a kapukkal kapcsolatban. A helyszín a szerződés megkötését követően volt megtekinthető, de akkor még az egész tranzit egy légtér volt. Amikor az üzlethelyiséget megnyitották, a két részt elválasztó fal üvegajtaja még zárva volt, de azt később egy másik cég közbenjárására alperes kinyitotta. Úgy tűnt, az utasforgalmat alperes előlük eltereli, alig volt utas, az üzlethelyiség működtetése kezdetektől fogva problémás volt. Az is problémát jelentett, a helyiség a tranzit olyan területén volt, ami a schengeni tranzit területéről nem látható, alperes egy év múlva tett ki reklámozásukra kés-villát, tányért ábrázoló táblát.

..... úgy nyilatkozott, valamennyi pályázót tájékoztatták a személyes meghallgatáson arról, amíg nem csatlakoznak a schengeni övezethez, addig az egész tranzit egy tranzitként fog működni, s a megépülő 10-12 kapuszámról is tájékoztatást adtak, de azok elhelyezkedéséről nem. Arra nem tudott nyilatkozni, ezeket miért nem rögzítették a jegyzőkönyvben, de kiemelte, a létesítmény nemzetbiztonsági objektum, tervei is titkosak voltak. Arról nem esett szó, hogy az utasforgalom évi 2,5 milliónál több lenne, de az épületrész nem is tudna nagyobb utasforgalmat lebonyolítani. A fal egy része épült meg, az üvegajtó kezdetektől nyitva állt, soha nem garantálták, melyik gép honnan fog indulni, ezt ugyanis a forgalmi irányítás határozza meg a saját szempontjai szerint. A tranzit elsődlegesen repülőtérenként működik és a repülőtéren fogalmat kell kiszolgáltatnia. A pályázók nem kaptak tájékoztatást, a járatkiosztás hogyan fog megtörténni, ha azonban az egész egy tér, akkor mindegyik utas mindegyik üzlethez hozzá tud férni. Felperes kizárólagosságra nem kapott ígéretet, bármikor nyithattak volna hasonló termékcsaládú üzletet a tranzit bármely területén.

..... nyilatkozott a kapukiosztással kapcsolatos döntésekről, a kapukiosztás technikájáról, amelyet számos forgalmi szempont határoz meg. Előadta, a pályázat kiírását megelőzően a forgalomirányítással nem történt egyeztetés, de az soha nem volt gyakorlat, hogy a napi operatív forgalomirányítást kereskedelmi igényekhez igazítsák, nincs tudomása arról, bérleti kérelemre kapukiosztást módosított volna a forgalomirányítás.

Az elsőfokú bíróság a 2008. július 14-én kelt 7.G.41.790/2006/28. számú rész- és közbenső ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte felperest 113.588.384 forint, valamint ebből 113.480.144 forint után 2005. december 7-től, 108.240 forint után 2007. szeptember 3-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegű késedelmi kamata és 4.490.880 forint perköltség megfizetésére. Megállapította, a felperes 2007. szeptember 1-jétől az ingóságok elszállításáig - a felelős őrzés idejére - őrzési költséget köteles fizetni az alperes részére.

A rész- és közbenső ítélet indokolásában kifejtette, a felek között az Ltv. szerinti helyiségbérlet szerződés jött létre. Felperes valamennyi jogcímen előterjesztett keresetét megalapozatlannak ítélte. A hibás teljesítésre alapított díjcsökkentési igény tekintetében rögzítette, a bérleti szerződés megkötésének idején a Schengeni Egyezményhez történő csatlakozás még nem történt meg, annak várható ideje bizonytalan volt, a tranzit területe átalakítás alatt állt. Az alperes az „A” mellékletben a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint arra vállalt kötelezettséget, a csatlakozást követően az a tranzit, amelyben a perbeli helyiség üzemelni fog, a nem schengeni desztinációba utazó utasok tranzit területe lesz, felperes ezért tévesen értelmezte a szerződés „A” mellékletét akként, alperes a szerződésben a csatlakozást megelőző időszakra is vállalta volna az induló tranzit területének fizikai kettéosztását. A csatlakozásig ugyanis a repülőtéri utasforgalom határátlépés szempontjából nem különült el, a „schengeni” és „nem schengeni” utasforgalom jogilag nem létezett. Az alperes ebből következően szerződésszegést ezen okból nem valósított meg. A szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem tekintetében rámutatott, a fent kifejtettekből az is következik, felperes nem lehetett tévedésben a helyiség elhelyezkedését illetően a szerződés aláírásakor, ha megfelelő körültekintéssel jár el, s ha volt is tévedésben, a tévedését az alperes nem ismerhette fel. A felperes olyan okiratra, amiből az alperesnek következtetnie kellett volna a tévedésére, nem hivatkozott, e tévedés igazolására a személyes egyeztetésről felvett jegyzőkönyv és a tanúk vallomása sem volt alkalmas. Felperes a tévedésének alapjául megjelölt színes alaprajzból sem következtethetett azonban megalapozottan arra, hogy a schengeni csatlakozás előtti időszakra is vonatkozik a tájékoztatás a válaszfal megépüléséről és arra, felperes csak a „nem schengeni” desztinációba induló utasforgalmat fogja kiszolgálni. Ilyen következtetést a felperes azért sem vonhatott le, mert részletes pályázati feltétel utolsó mondatában az alperes kifejezetten utalt arra, hogy a megosztás a csatlakozást követő időszakra vonatkozik. Megállapította továbbá, a

szerződés részleges érvénytelensége az utasforgalom mértékét illető tévedésre hivatkozás alapján sem áll fenn. Azt, hogy felperes az alperes tájékoztatása alapján 3-5 millió utassal számolhatott, sem a becsatolt iratok, sem a meghallgatott tanúk vallomása nem támasztja alá. A tájékoztató a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint pedig arról adott információt, az átépítést követően a T1 terminál 2,5 millió utasforgalom lebonyolítására lesz alkalmas. Utalt arra is, felperes csak 1 millió fős induló utasforgalomról adott tájékoztatást, de ezt is csak a 2007-es évre prognosztizálta. és tanúk ellentmondó vallomásai közül vallomását fogadta el valónak, figyelemmel arra, életszerűtlen lett volna az alperes részéről egy olyan nyilatkozat megtétele az utasforgalomra, ami műszakilag kivitelezhetetlen. Rögzítette, amennyiben pedig tett is volna ilyen nyilatkozatot alperes, a felperesnek éppen a T1 terminálra vonatkozó tájékoztató anyag alapján az eltérést a gondos eljárás keretében tisztázni kellett volna és a jogainak megóvása érdekében gondoskodnia kellett volna ezen tényállítás jegyzőkönyvbe vételéről. A szerződés módosítására irányuló kereseti kérelemre nézve, tekintettel arra, felperes a megváltozott körülményként a kapuk kevesebb számára hivatkozott, csak azt vizsgálta, a színes alaprajzon megjelenő nyilakat a Ptk. 207.§ (1) bekezdésének alkalmazásával a felperesnek miként kellett értelmeznie. Megállapította, a tájékoztatóban az alperes az átépítést követően 6 db repülőgéphez való kijáratról tett említést, ezért ezen irat ismeretében az ugyanezen időszakban készült színes alaprajz fehér nyilait sem lehetett úgy értelmezni, azok a kapuk számát jelölik, már csak azért sem, mert az elsődlegesen azt a célt szolgálta, hogy a terminálon belül az üzletek elhelyezkedéséről informálja a potenciális bérlőket. A beszálló kapuk száma és magának a terminálnak az utasforgalomra szolgáló területe a bérleti szerződésnek nem tárgya, ezért még ha igaz lenne, a szerződéskötést követően megváltozott a beszálló kapuk száma, ez a tény akkor sem lenne alkalmas a bérleti szerződés Ptk. 241.§ -a alapján történő módosítására. A szerződésen kívüli kártérítési igény tekintetében úgy foglalt állást, a felperes által megjelölt alperesi magatartás nem alkalmas a szerződésen kívüli kártérítési felelősség megállapítására, mivel a szerződésben alperes nem vállalt kötelezettséget meghatározott számú utasforgalom biztosítására és a felperesi üzletek előtti kapukiosztást sem garantált. Szerződésen kívül, szerződéstől függetlenül értelmezhetetlen a felperesi elvárás az utasforgalom biztosítására. A felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem vonatkozásában azt rögzítette, a felmondásra a felek megállapodása volt az irányadó. A felmondás idején a szerződésben meghatározott fizetési határidő eltelt, a felperes tartozása - a kifejtett indokokra is figyelemmel - fennállt, ezért az alperes a szerződést jogszerűen mondta fel. A felmondás a szerződést megszüntette, így az alperesnek jelenleg nincs olyan szerződésben vállalt kötelezettsége, ami alapján köteles lenne a felperest birtokba bocsátani. Az alperes 113.480.144 forint és járulékai megfizetése iránti viszontkeresetét - tekintve, hogy felperes a bérleti és üzemeltetési, szolgáltatási díjhátralékot összegszerűségében nem vitatta, jogalapjában csak annyiban, amennyiben a keresetében vitatta a bérleti díj mértékét - jogalapjában és összegszerűségében megalapozottnak ítélte.

A kiürítéssel felmerült költség tekintetében megállapította, a felmondással a szerződés megszűnt, a felperes köteles lett a helyiségeket kiüríteni. Ennek hiányában alperes jogosan tart igényt a számlával igazolt, a kiürítéssel felmerült közjegyzői költségére, a 108.240 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetése iránti viszontkereseti kérelme megalapozott. A továbbiakban jogalapjában megalapozottnak ítélte az őrzési díjra vonatkozó alperesi viszontkeresetet is, míg az összecszerűség körében szakértői bizonyítás lefolytatását tartotta indokoltnak. Felperes pervesztessége folytán felperest kötelezte az alperes 2.992.400 forint + 20 % áfa (3.590.880 forint) ügyvédi munkadíjból és 900.000 forint viszontkereseti eljárási illetékből álló perköltsége megfizetésére.

A rész- és közbenső ítélettel szemben felperes fellebbezett jogi képviselő útján. A rész- és közbenső ítélet megváltoztatását, keresetének helyt adását, a viszontkereset elutasítását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság a szerződés elnevezését figyelembe véve, tévesen tekintette a felek közötti jogviszonyt csupán helyiségbérleti jogviszonynak, mivel a szerződés annak döntő tartalma szerint arra irányult, nagy forgalmi helyen, quasi monopol helyzetben, jelentős fizetőképességgel rendelkező vevők számára értékesíthessenek árut, szolgáltatást. Ezt igazolja, a szerződéskötés során az utasszámhoz kapcsolt „változó” bérleti díj kikötés is, amely lényegében forgalmi jutalék jellegű ellenszolgáltatásnak minősül. A pályázat benyújtása is csak az utaslétszám ismeretében volt lehetséges. Változatlanul állította, alperes szóban 5-6 millióra emelkedő utasszámról tájékoztatta, ezért ajánlata megtételekor minimálisan 2,5 milliós utasforgalommal kalkulálhatott. Alperes továbbá két tranzit helyiségről adott információt, kettőt is épített meg, mindkettőben azonos jellegű üzletekkel. Az alaprajz és a szerződés „A” melléklete is két különálló tranzitterület létét támasztotta alá már a csatlakozást megelőző időszakra is, annak egyértelmű megjelölése folytán az üzlethelyiség a „nem schengeni” tranzitban helyezkedik el. Alperes -állítására - azt nem közölte, a két tranzit a csatlakozásig egyként fog működni. Hangsúlyozta, az alaprajzon feltüntetett, alperesi álláspont szerint beszállási irányt jelző nyilakból pedig joggal feltételezhette, a legalább 5 beszálló kapu forgalma közvetlenül előtte fog bonyolódni. Alperes pontos, részletes alaprajzot nem adott, a helyszín megtekintését nem tette lehetővé, így ajánlatát a rendelkezésére bocsátott adatok alapján tette meg. Változatlanul állította azt is, az utaslétszám meg sem közelítette a 2,5 milliót, ezen belül is aránytalanul alacsony volt a „nem schengeni” részről utazók szám, a két tranzitot alperes egybenyitotta, ebből következően az utasok jelentős hányadára vonatkozó kizárólagossága megszűnt, és ezt fokozta, hogy a vámellenőrzés után az utasok egyből schengeni váróba jutottak. Tovább erősítette hátrányos helyzetét az a körülmény is, a tervektől eltérően csak 3 kapu maradt az üzletei közelében, abból is csak kettőt használtak, tekintve alperes forgalmi technikai okokra hivatkozva a forgalmat a schengeni területen megépült 5 kapun keresztül bonyolította, így a kalkulált utaslétszámnak csak töredéke maradt meg. A szerződés megkötésekor tehát tévedésben volt, azt alperes okozta azzal, együttműködési kötelezettségét megszegte, döntő jelentőségű információkat nem bocsátott rendelkezésére, nem megfelelő tájékoztatást nyújtott. Alperes tévedését

felismertette, ugyanis tudatában volt az általa adott tájékoztatáshoz képest eltérően létrejött valós helyzetnek. Ezt támasztja alá, kezdetben a szerződés módosításáról is tárgyaltak. Megalapozott ezért a tévedésre, a hibás teljesítésre, kártérítési igényre és az üzlethelyiségek birtokbaadására vonatkozó követelése, és ebből következően megalapozatlan a viszontkereset. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem szerezte be az utasforgalomra és kapukiosztásra vonatkozó adatokat, a bizonyítási indítvány mellőzése indokát nem adta. Tévesen mellőzte meghallgatását is, mivel a nyilatkozata azt támasztaná alá, a tárgyalásokra azért került rövid időn belül sor, mert maga a szerződés vált kétségesse. Kifogásolta továbbá, az elsőfokú bíróság az alperesnek felszámítható perköltséget a 32/2003.(VII.22.) IM rendelet alapján állapította meg annak ellenére, alperest a perben jogtanácsos képviselte.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének helybenhagyását kérte lényegében helyes indokai alapján.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel túlnyomórészt megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben és megfelelő alapossággal lefolytatott bizonyítási eljárást követően a perbeli adatok helyes értékelésével a tényállást helytállóan állapította meg, abból minden tekintetben helytálló jogi következtetést vont le, ezért valamennyi kereseti kérelem, és a viszontkereset elbírált része vonatkozásában a határozata megalapozott. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság kifejtett érveivel, indokaival, így azokat szükségtelennek tartja megismételni.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel csupán a következőkre mutat rá:

Felperes minden igényét lényegében arra a tényre alapította, hogy tévedésben volt az utasforgalmat és a kapuk számát tekintve, s hogy ezen tévedése lényegében az alperes tájékoztatási kötelezettsége megsértésére vezethető vissza.

A szerződéskötést megelőzően ugyanakkor felperes előtt ismert volt az az Általános pályázati feltételek megnevezésű okirat, amely sem a 2005., sem a 2006. évre nem tartalmazott az utaslétszámot illetően tájékoztató adatot, s amely 2007-re, tehát a pályázati határidőt követő második évre prognosztizált csak 2.000.000 utast, s ezen belül a shengeni és nem shengeni övezetbe utazók számát együttesen is csupán 1.000.000 főben jelölte meg. Ezért, még ha a 2005. március 1-jei személyes egyeztetésen a jövőbeni régióközpontkénti működéssel összefüggésben el is hangzott 3-4-5 millió fős utaslétszám, alperes az írásbeli anyag ismeretében reálisan nem alapozhatta 2005-2006. évi üzleti várokozását ezen távoli időszakra vonatkozó, becsléseken alapuló tervszámokra.

Ugyancsak nem róható az alperes terhére felperes kapuszámokat illető tévedése. A T1 indulási oldal tranzit területét ábrázoló színes alaprajzon ugyanis nem csak a beszállási oldalon, hanem a határ- és vámellenőrzésnél is feltüntetésre kerültek

nyilak, (ez utóbbinál a beszállási oldalon lévőkkal azonos fehér színnel jelölve), ezért a nyilak, az alaprajzot helyesen értelmezve, az utashaladás irányának jelzéseként értékelhetők, nem pedig beszálló kapukként. Felperes tehát - még, ha a személyes egyeztetésen történt is utalás 10-12 kapuszámmra - a saját téves feltevése folytán tekintette a beszállási oldalon található 12 fehér nyilat beszálló kapuknak, abból ötöt a bérlendő üzlethelyiségek előtt lévőeknek, annak ellenére, hogy a tájékoztató az átépítést követően összesen 6 kijáratról tett említést a teljes indulási oldalra nézve. Felperesnek továbbá az említett tévedése mellett is - figyelembe véve a repülőterek sajátos, speciális működését - reálisan számolnia kellett volna azzal, nem minden kapun keresztül bonyolódik folyamatosan utasforgalom.

Mindezen kiegészítésekre figyelemmel is azt kellett megállapítani, az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a keresetet, és helytálló a rész- és közbenső ítéletének marasztalásra, valamint a felperes őrzési költség megfizetésére vonatkozó rendelkezése.

Az elsőfokú bíróság a felperest terhelő, alperest képviselő jogtanácsos munkadíja megállapításánál ugyancsak helyesen vette alapul a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet rendelkezéseit, tekintve, a Pp. 67.§ (2) bekezdése értelmében a perben a gazdálkodó szervezet jogtanácsosát az ügyvéd jogállása illeti meg. Jogállásánál fogva tehát jogosult az ügyvédet megillető díjazásra is.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor az alperes perköltségét a lerótt 900.000 forint viszontkereseti illetéken felül 20 % áfát is magában foglaló 3.590.880 forint ügyvédi munkadíjban állapította meg. Az alperest képviselő, munkaviszonyban álló jogtanácsos tevékenységét ugyanis általános forgalmi adó nem terheli, ezért annak összegével a munkadíj sem növelhető.

A 3.590.880 forintból levonva a tévesen felszámított áfa összeget (598.480 forint), a jogtanácsosi munkadíj helyes összege 2.992.400 forint, s ezen összeghez hozzászámítva a 900.000 forint viszontkereseti illetéket, szállította le a Fővárosi Ítéltábla a perköltség összegét 3.892.400 forintra.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét a per főtárgya tekintetében a Pp. 254.§ (3) bekezdése szerint annak indokai alapján hagyta helyben, míg a perköltség összege vonatkozásában a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a perköltség összegét leszállította.

Budapest. 2009. február 27.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző