



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.150/2025/3/I.

A felperes:

GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft. (2481 Velence, Strand u. 25.)

A felperes képviselője:

Dr. Schall Ügyvédi Iroda (7621 Pécs, Munkácsy M. utca 12. I/4.; dr. Shall Norbert)

Az alperes:

Velence Város Önkormányzata (2481 Velence, Tópart u. 26.)

Az alperes képviselője:

Kotilla Ügyvédi Iroda (1038 Budapest, Hajóépítő stny 4/B. D. lh. 6/2.; dr. Kotilla Brigitta)

A per tárgya:

szerződésszegéssel okozott kár megtérítése

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.320/2024/3. számú ítélete

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 4. sorszámú beadványa

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperes, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 4.629.150 (négymillió-hatszázhuszonkilencezer-egyszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló elsőfokú tényállás

- [1] Az alperes önkormányzat a Velencei-tó Kapuja megnevezésű projekt beruházásának megvalósításához 2008. december 29-én az NFÜ-vel támogatási szerződést kötött, mely szerint a beruházás üzembehelyezését követő 5 évig kellett a támogatás feltételeit és számszerűsíthető eredményeit fenntartania.
- [2] Az alperes közbeszerzési eljárást indított szolgáltatási koncesszió tárgyában a várhatóan 2010-ben megvalósuló beruházást követő 20 évre annak üzemeltetésére és hasznosítására. Az ajánlati felhívás dokumentációja szerint a beruházás turisztikai, egészségmegőrzési, pihenési és szórakozási célokat szolgál az önkormányzati tulajdonú partmenti ingatlanok, strand, egyéb vízparti területek fejlesztése és egy szolgáltatóház felépítése útján. Az üzemeltetőnek ennek érdekében a szerződés időtartamára valamennyi beruházási elem teljes működtetését,

üzemeltetését, karbantartását, állagmegóvását, a szükséges fejlesztést, a vállalt foglalkoztatást és ígért szolgáltatást kell biztosítani. Az üzemeltető jogosult lesz a megépülő 2700 m² területű szolgáltatóház bérleti díj ellenében való hasznosítására, valamint a szolgáltatóház épületére ráépítési jogot szerez. Az üzemeltető a használat és üzemeltetés során bármilyen jogcímen díjat, költségtérítést csak azon projektelemek használatáért szedhet, amelyeket vállalkozói tevékenységi körbe soroltak (szolgáltatóház, fedett zárt korzó, kikötő) vagy jövedelemtermelőnek minősülnek (díszterem). Kifejezetten tilos díjakat szednie olyan létesítmények használatáért, amelyek közcélúnak (pl. strand, sportpályák) minősülnek, ezek ingyenes, közcélú használatát az önkormányzat hosszú távon biztosítani kívánja. Az ajánlati kiírás tételesen felsorolta, hogy mely projektelem minősül közcélúnak, vállalkozásinak vagy jövedelemtermelőnek, és tartalmazta az üzemeltetési szerződés tervezetét.

- [3] A közbeszerzésen nyertes felperes pályázatának üzleti és üzemeltetési terve rögzítette, hogy a vállalkozásnak minősülő projektelemek bevételeiből egy jóval kiterjedtebb közcélú területet kell fenntartania. Kalkulálnia kell azzal is, hogy a vállalkozási besorolású elemek jórésze semmilyen bevételre nem képes, sőt azok további fenntartási kiadásokat idéznek elő.
- [4] A felek 2009. június 10-én kötöttek üzemeltetési szerződést a beruházás 2010. áprilisra tervezett műszaki átadását követően esedékessé váló üzemeltetési feladatokra (2. pont), 2030. december 31-ig tartó időszakra (12. pont). A projektet az alperes tulajdonában álló közterületen túlnyomórészt közfeladatot szolgáló beruházásként jelölték meg (1. pont). A szerződés rögzített célja (3. pont) az 1. számú mellékletben helyrajzi számok szerint megjelölt és a 2. számú mellékletben 10 pontban felsorolt, azok támogató általi minősítését (közcélú/vállalkozási) is feltüntető projektelemek gazdaságos üzemeltetése a megállapodásban rögzített teljes időtartam alatt. A szerződés részét képezi az ajánlati felhívás, pályázati dokumentáció, a támogatási szerződés és a felperes ajánlata (34. pont). A nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendelkezéseit jelölték irányadónak (35. pont).
- [5] Az üzemeltetési szerződés 5. pontja szerint az alperes biztosítja a felperes számára:
- a) a mellékletben felsorolt területek, épületek, építmények üzemeltetési jogát,
 - b) a projekt részét képező, de nem közfeladatot szolgáló 2700 m² alapterületű szolgáltatóház bérleti jogát (havi 3 millió Ft évente indexálódó bérleti díj ellenében), amely tartalmazza a használati és hasznosítási jogot, valamint
 - c) jogot arra, hogy az épület felső szintjén 700-1000 m² alapterületű ráépítést hajtson végre saját költségen és arra az ingatlanrészre használati és tulajdonjogot szerezzen.
- A felperes a 13. pontban, a 2. számú mellékletben 1-10. pontban felsorolt valamennyi beruházási elem működtetését, üzemeltetését, napi karbantartását vállalta az év teljes időszakára legalább 20 év időtartamra. A 3. számú melléklet az üzemeltetésre átadott épületek, építmények, területek listáját tartalmazza.
- A 19. pontban kikötötték, hogy a Díszteremre vonatkozó speciális szabályok kivételével a felperes a támogatási szerződésben foglalt rendelkezések szerint semmilyen jogcímen nem szedhet díjat, költségtérítést a 2. számú mellékletben felsorolt azon ingatlanelemek esetében, melyeket a támogatást nyújtó közcélúnak minősített. A közcélú ingatlanelemek tekintetében azonban a fenntarthatóság biztosítása és színvonalas szolgáltatás érdekében szerzőnális jelleggel többlétszolgáltatásokat (pl. napernyő, nyugágy, kerékpár, bringó hintó kölcsönzés, vásárok stb.) állíthat be.
- [6] A felperes a beruházás tényleges megvalósulásától, 2014. tavaszától végzi az üzemeltetési feladatokat. 2014. május 16-án az alperes akkori polgármestere, Oláhné Surányi Ágnes ún.

felhatalmazó levelet állított ki arról, a felperes 2014. tavaszától 2034. december 31-ig jogosult a Velencei-tó Kapuja fejlesztés kizárólagos üzemeltetésére, mely magában foglalja a projekt részét képező szolgáltatóház bérleti jogát, használati jogát, valamint hasznosítási jogát. A levél szerint továbbá felperes „a szolgáltatóház, ahhoz tartozó terület, továbbá valamennyi ingatlanelem, épület és építmény tekintetében jogosult harmadik fél részére meghatározott időtartamra mint üzemeltető bérleti jogot értékesíteni és ehhez kapcsolódóan önállóan bérleti, illetve használati szerződést kötni.”

- [7] A felperes 2021. február 10-én levélben azzal kereste meg az alperest, hogy mivel a támogatási szerződés szerinti projektfenntartási időszak 2021. januárban lejárt és az üzemeltetési időszak alatt a piaci viszonyok jelentősen változtak, jelentős költségeket kellett állnia, ezért a következő fejlesztési terveiről szeretne személyes egyeztetést: a Korzó és szabadstrand színvonalasabb ellátása érdekében mobilkerítést kíván létesíteni és különféle napközbeni rendezvényeket szervezni, melyek idejére belépőjegyet szedne; a parkolási nehézségek miatt parkolórendszert építené ki, ami bizonyos időn túl díjköteles lenne; a Korzó illemhelyein a mosdóhasználatot kuponos rendszerrel díjkötelessé tenné.
- [8] Az alperes 2021. február 24-i válaszában közölte, hogy a fenntartási időszak ugyan lejárt, de a projekt zárására, azzal összefüggő ellenőrzésre még nem került sor. Az ehhez szükséges dokumentumokat, továbbá a terület állapotfelmérésével kapcsolatos igazságügyi szakértői vizsgálatához kért dokumentumokat a felperestől nem kapta meg. Mindaddig amíg ezek a kérdések megnyugtatóan nem kerülnek lezárásra, az alperes nem kíván tárgyalni az üzemeltetési szerződés módosításáról vagy a levélben foglalt változtatásokhoz hozzájárulni. Egyben a jelzett intézkedéseket kifejezetten megtiltotta.
- [9] A felperes 2022-ben az önkormányzati tulajdonban lévő területekre közterülethasználati engedély nélkül parkolójegykiadó automatákat helyezett el. Az önkormányzat 2023. június 12-i, majd július 20-i határozataiban kötelezte azok elbontására. A felperes a Velence Korzó területén mini vidámpark felépítésébe fogott 2023-ban. Az önkormányzat a településképi önkormányzati rendelet megsértése miatt ennek elbontására kötelezte.
- [10] Az alperes az üzemeltetési szerződést 2021. májusban azonnali hatállyal felmondta. A felmondás jogszerűsége tárgyában a felek közt a Székesfehérvári Törvényszék előtt P.20.181/2021. ügyszám alatt per indult (a továbbiakban: Felmondási per).

A kereset

- [11] Felperes végleges keresetében szerződésszegésből eredő kártérítés címén a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján mindösszesen 509 millió Ft, és az egyes részösszegekre megjelölt kezdőidőponttól járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Követelése az alábbi 9 kártételből tevődött össze:
- a Velence Korzóhoz tartozó 425 db parkoló után elmaradt parkolási díj miatt évi 30 millió Ft a 2020. és 2021. évre (összesen 60 millió Ft), mivel az alperes jogellenes magatartása miatt nem tudott parkolási díjat szedni;
 - a Velence Korzóhoz tartozó 100 db parkoló után elmaradt parkolási díjként évi 7 millió Ft a 2022. évre, mivel az alperes jogellenes magatartása miatt nem tudott parkolási díjat szedni;
 - a Velence Korzóhoz tartozó 4413/6. helyrajzi számon található 25 db kikötői parkoló után elmaradt parkolási díjként évi 5 millió Ft a 2020-2024. évekre (összesen 25 millió

Ft), mivel a szerződés szerint felperesnek átadott területen az alperes szedte jogellenesen a parkolási díjat;

- a strandterülethez tartozó vizesblokk (kb. 20 illemhely) használata után évi 7,5 millió Ft költség és évi 7,5 millió Ft elmaradt vagyoni előny a 2020. és 2021. évre (összesen 30 millió Ft), mivel az alperes jogellenesen megtiltotta, hogy díjat szedjen;
- a szolgáltatóházban található vizesblokk (kb. 20 illemhely) használata után évi 7,5 millió Ft költség és évi 7,5 millió Ft elmaradt vagyoni előny a 2021. évre (összesen 15 millió Ft), mivel az alperes jogellenesen megtiltotta, hogy díjat szedjen;
- a Velence Korzóhoz tartozó 40 db vitorlás kikötésére alkalmas kikötő használata után évi 13,4 millió Ft a 2020-2024. évekre (összesen 67 millió Ft) elmaradt vagyoni előny, mivel az alperes jogellenesen megtiltotta, hogy a kikötők hasznosítása után díjat szedjen, noha az a szerződés szerint kiemelt jövedelemszerző tevékenységként volt rögzítve;
- az óriáskerék, mini vidámpark jogosultalan alperesi kitiltása miatt 5 millió Ft kártérítés a 2022. évre;
- a Velence Korzó strandon elmaradt belépőjegyek miatt évi 120 millió Ft a 2021. és 2022. évre (összesen 240 millió Ft), mivel az alperes nem engedte a mobilkerítés létesítését, illetve a következő évben jogellenesen elbontatta a felállított kerítést, ami lehetővé tette volna a felperesnek, hogy a strandterületet hasznosítsa;
- a Velence Korzó strandon elmaradt rendezvények belépőjegyei miatt évi 30 millió Ft a 2020., 2021. és 2022. évre (összesen 90 millió Ft), mivel az alperes nem engedte a mobilkerítés létesítését, illetve a következő évben jogellenesen elbontatta a felállított kerítést, ami lehetővé tette volna a felperesnek, hogy a strandterületet hasznosítsa és azon a szerződés szerint többletszolgáltatásként rendezvényeket tartson.

[12] Keresetét arra alapította, hogy a kereset tárgyává tett projektelemek hasznosítási joga a felperest illeti. Kifejtette, hogy az üzemeltetési szerződéssel az alperes hosszú távra szolgáltatási koncesszióba adta a felperesnek a Velence Korzót és hozzátartozó területeket, és ezzel a tulajdonost illető kizárólagos hasznosítási jogot a felperes részére átruházta. A szolgáltatási koncesszió ugyanis a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: régi Kbt.) 242. § (4) bekezdése szerint olyan szolgáltatásmegrendelés, amelynek alapján az ajánlatkérő a szolgáltatás nyújtásának jogát (hasznosítási jog) meghatározott időre átengedi, és ellenszolgáltatása a hasznosítási jog vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt. A koncesszióval az állam vagy önkormányzat jövedelemszerző tevékenységet enged át, a koncessziós szerződés alapján a koncessziós társaság jogosult a birtoklásra, használatra és hasznok szedésére. Hangsúlyozta, hogy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: új Kbt.) 8. § (6)-(7) bekezdése már pontosabban fogalmaz a működési kockázatra is kitérve, amelyből egyértelmű, hogy a koncesszióba adott szolgáltatásnak hasznot kell hajtania és így a koncessziós jogosult viseli a működési kockázatot. A koncessziónak tehát fogalmi eleme a forgalomtól függő hasznosítási jog átengedése. Amennyiben az alperesi álláspont szerint a felperes nem lenne jogosult a perbeli szolgáltatásokért díjat szedni, akkor a szerződés nem tekinthető koncessziós szerződésnek, és alperesnek kellene viselnie az ebből eredő költségeket is. Ebben az esetben pedig nem valósulna meg a koncessziónak a törvény szerinti fogalma és tartalma, és a felperes beruházásainak megtérülése, nyereségrealizálása.

[13] Érvelése szerint az üzemeltetési szerződés 12. pontjában az alperes az 1. számú mellékletben felsorolt valamennyi ingatlant a felperesnek üzemeltetés, használat és hasznok szedése céljára, díjfizetés ellenében mindenfajta korlátozás nélkül átadta. Nincs olyan rendelkezés, hogy az alperes megtilthatja a hasznosítást, díjszedést, valamint az ingyenességet 2034-ig

biztosítani kell. A szerződés 3. pontja kifejezetten célként rögzíti valamennyi beruházási elem gazdaságos üzemeltetését a teljes időtartamban. Az üzemeltetésnek tehát szükségképpen gazdaságosnak kell lennie és biztosítania kell a felperes és alperes befektetéseinek megtérülését. A szerződés 19. pontja kifejezetten a támogatási szerződésre hivatkozással tiltja meg a díj és költségterítés szedését a 2. számú mellékletben felsorolt azon ingatlanelemek esetében, melyeket a támogató közcélúnak minősített. A korlátozás tehát kizárólag a támogatási szerződésnek megfelelően áll fenn, mely a szerződés 34. pontja szerint a szerződés részét képezi és amelynek fenntartási időszaka 5 év. A támogatási szerződés a fenntartási időszak lejártával és a zárójelentés elfogadásával megszűnt. Ennek megfelelően az üzemeltetési szerződés 19. pontja szerinti tilalmak és korlátozások is megszűntek, amit az alperes is elismert 2021. februári levelében. A támogatási szerződés megszűnésével a beruházási elemek közcélú/vállalkozási minősítése is okafogyottá vált, hisz ezek kifejezetten pályázati megnevezések. E minősítések fenntartásával a koncesszió teljes időtartama alatt nem biztosítható a koncessziós üzemeltetési szolgáltatás rentábilis hasznosítása. A 19. pont szerinti korlátozásnak a teljes időtartamra történő kiterjesztő értelmezése ellentétes a Kbt. rendelkezéseivel és a felek eredeti szándékával. Ennek megfelelően az üzemeltetési szerződés 5. pontjának egyetlen helyes értelmezése is az, hogy annak mindhárom alpontja, így az *a)* pont szerinti „üzemeltetési jog” is a régi Kbt. 242. § (4) bekezdése szerinti hasznosítási jog átengedését jelenti, és a 19. pont csak a fenntartási időszakra tartalmazhat korlátozást. Ezzel ellentétes értelmezés az üzemeltetési szerződés törvényellenességét eredményezné és ellentétes a felek eredeti szándékával is.

- [14] Állítása szerint az alperes korábbi polgármestere, Koszti András, és korábbi jegyzője, dr. Papp Gyula képviselőtestületi ülésen hangoztatott álláspontja is az volt, hogy az 5 éves támogatási szerződés szerinti korlátozás a fenntartási időszak lejártával megszűnik. A felek eredeti szerződési szándékának bizonyítására indítványozta Koszti András, dr. Papp Gyula, valamint a szerződést megkötő akkori polgármester, Oláhné Surányi Ágnes tanúkénti meghallgatását. A feleknek a 6. évtől a teljes terület felperest illető hasznosítási jogára irányuló szándékát igazolja álláspontja szerint az alperes által a szerződéskötéskor kibocsátott 18/2029. (VI.02.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Strandrendelet) 4. § (3)-(4) bekezdése. Ugyancsak ezt igazolja az alperes polgármestere, Oláhné Surányi Ágnes által kiadott 2014. májusi felhatalmazó levél is, mely szerint a szolgáltatási koncesszióra kiírt közbeszerzési eljárás nyerteseként a felperes a műszaki átadástól, azaz 2014. tavaszától 2034. december 31-ig jogosult a beruházás kizárólagos üzemeltetésére, ami magában foglalja a szolgáltatóház bérleti, használati és hasznosítási jogát, továbbá valamennyi ingatlanelem, épület és építmény tekintetében jogosult harmadik személynek meghatározott időtartamra mint üzemeltető bérleti és hasznosítási szerződést kötni. Arra is hivatkozott, hogy a Felmondási perben a Győri Ítélőtábla Pkf.II.25.406/2021/2. számú ideiglenes intézkedés tárgyában hozott végzése szerint az alperes köteles zavartalanul biztosítani a felperes számára az üzemeltetési szerződés szerinti bérleti, használati és üzemeltetési jogosultságot. Továbbá a Felmondási perben a Győri Ítélőtábla Pkf.IV.25.173/2022/2. számú ideiglenes intézkedés tárgyában hozott végzése kimondta, hogy a parkolók kialakításával kapcsolatosan megkezdett felperesi munkák nem sértik az üzemeltetési szerződést, és megállapította, hogy a parkolót sem az üzemeltetési szerződés 2. számú melléklete, sem a Specifikáció 7. pontja nem minősíti közcélúnak, ezért a parkoló fizetőssé tétele nem sérti az üzemeltetési szerződés 19. pontját.
- [15] Az alperes jogellenes károkozó magatartása tekintetében előadta, hogy a felperes hasznosításra irányuló fejlesztési javaslatait és beruházásait, jövedelemszerző üzemeltetéseit megtiltotta és indokolatlanul megakadályozta minden lehetséges közhatalmi, jogi és egyéb eszközzel. Ezt igazolja az alperesnek a parkolórendszer, mosdóhasználat és rendezvények

díjkötelessé tételével kapcsolatos 2021. februári válaszlevele is. Ezen kívül a felperes szerette volna a kikötő üzemeltetését is, amit alperes megakadályozott a szükséges hozzájáruló nyilatkozat önkényes megtagadásával, megszegve az üzemeltetési szerződést. Az okozott kár összegének meghatározására igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta.

- [16] A parkolókkal kapcsolatban arra hivatkozott, hogy azt az üzemeltetési szerződés közcélúként nem nevesíti, így azok hasznosítása nincs kizárva, valamint a Strandrendelet 4. § (3) bekezdése szerint is a szabadstrandot a bérlő a parkolási és vizesblokk díjbevételeiből működteti, továbbá a Győri Ítéletablának a Felmondási perben hozott ideiglenes intézkedései szerint sem ütközik a szerződésbe a parkolók fizetössé tétele. Előadta, hogy a 4413/6 hrsz. alatt található 25 db kikötői parkoló esetében az alperes évek óta jogellenesen szed parkolási díjat, mellyel jogalap nélkül gazdagodott és a felperesnek kárt okozott; e körben az alperest a bevételeivel kapcsolatos dokumentumok csatolására is kérte kötelezni. Előadása szerint összesen 450 db parkoló tartozik a Velence Korzóhoz: a 1368 hrsz alatt található a Tópart utcai parkoló, a 1367/28 hrsz alatt az Ezüst és Velence parkoló, és az „ötödik” az Ifi étterem előtti, ahol alperes szedi a díjakat. A 25 db parkolót leszámítva a 425 db parkolót illetően már 2020-ban is jelezte a polgármesternek a fizetössé tételi szándékát, majd a csatolt 2021. februári levélben is, de az alperes ezeket elutasította. Az alperes minden lehetséges módon megakadályozta a parkolók hasznosítását 2020. és 2021. években. A felperes 2022-ben üzembe helyezte a fizetős automatákat, ezáltal abban az évben a 25 db-os és 100 db-os parkoló kivételével tudott díjat szedni. A 450 db parkoló részét képező Velence Korzóhoz tartozó 100 db-os parkolóra 2022-re azért érvényesít igényt, mert az alperes kampányt folytatott arra, hogy a látogatók ne fizessenek, mert a felperes nem jogosult díjszedésre. Az alperes tehát kárt okozott azzal a felperesnek, hogy szerződésszegő módon tiltotta és akadályozta a hasznosítást, mert évekig nem engedte a díjszedést, valamint harmadik személyeket arra buzdított, hogy ne fizessenek neki, továbbá a felperes üzemeltetésében álló parkolórész után maga szedte a díjat.
- [17] A vizesblokkokat illetően arra hivatkozott, hogy a szolgáltatóház és a strand vizesblokkjait az üzemeltetési szerződés nem nevesíti és nem tiltja a hasznosítást, valamint a Strandrendelet 4. § (3) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi a vizesblokk utáni díjszedést a bérlő számára. Előadta, hogy szolgáltatóházban még fennállt az 5 éves tilalom a díjszedésre a 2020-es évben, míg 2022-ben azt a felperes bevezette, ezért az alperes szerződésszegő tiltása miatt a 2021-es évre érvényesít kártérítési igényt. A strand esetében pedig a tiltás folytán a 2020. és 2021. évre érvényesít kárigényt, mert 2022-től a felperes a strandon is bevezette a fizetős használatot.
- [18] A kikötő használatáért, hajók tárolásáért járó díjjal kapcsolatban az üzemeltetési szerződés 2. számú melléklet 4. pontjára hivatkozott, mely azt a vizesblokkon kívül kifejezetten vállalkozásinak tünteti fel. Előadta, hogy a felperes már 2020. elején jelezte az alperesnek, hogy szeretné a kikötő hasznait szedni, azonban az alperes a használatbavételhez szükséges nyilatkozatot indokolatlanul megtagadta, így azt felperes a módosított keresete szerinti 2020-2024. években nem tudta hasznosítani. A felperes megkereste a hajózási hatóságot a kikötő üzembentartójaként való nyilvántartásba vétel érdekében, de ehhez az alperes nem járult hozzá, ennek igazolására kérte dr. Németh István tanúkénti meghallgatását. Egyéb fejlesztéshez sem járult hozzá az alperes, melynek igazolására indítványozta Németh Béla tanúkénti meghallgatását, aki a felperes kikötői tevékenységével kapcsolatos feladatokat látta el.
- [19] A mini vidámpark vonatkozásában előadta, hogy a felperes 2020. március 6-án bérleti

szerződést kötött Tonté Lászlónéval vidámparki jellegű játékok (óriáskerék, dodgem, körhinta, ugrálóvár és hasonló) felépítésére és működtetésére. Az alperes azonban 21/2021. (XII.20.) számú önkormányzati rendeletével kitiltotta az óriáskerék, körhinta, cirkuszi sátor és egyéb vidámparki létesítményeket, ezzel szándékosan ellehetetlenítette a felperes ilyen jellegű tevékenységét és nem tudta a bérleti díjat ezt követően érvényesíteni.

- [20] A strandbelépő díjak és a rendezvényekből eredő díjak szedését az alperes azzal akadályozta meg, hogy nem engedélyezte mobilkerítés létesítését, a felállított kerítést pedig 2021-ben elbontatta, így a felperes a 2021-2022. években elesett a strand használatából és rendezvényekből eredő bevételeitől. Az alperes 2023. július 20-án hozott V/15636-3/2023. ikt. számú képviselő-testületi határozatával kötelezte a parkoló automaták elbontására, míg a V/15300-6/2023. ikt. számú határozatával a mini vidámparki létesítmények elbontására. Továbbá hozott „egy rendeletet”, ami szabályozza, hogy milyen módon lehet rendezvényt tartani, ami ellentétes a korábbi gyakorlattal és az üzemeltetési szerződéssel, mellyel olyan helyzetbe hozta a felperest, hogy rendezvények tartására ne legyen lehetősége és joga.

Az ellenkérelem

- [21] Alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes kártérítési igénye nem csak megalapozatlan, de mind jogalapját, mind összecszerűségét tekintve a tényelőadás kimunkálatlan és bizonyítatlan.
- [22] Álláspontja szerint az rPtk. 207. § alapján a felek szándékát az üzemeltetési szerződés rendelkezései, és annak részét képező közbeszerzési dokumentáció tartalmára figyelemmel kell értelmezni és meghatározni. Kiemelte, hogy az üzemeltetési szerződés 12-14., 23., 25-26, és 30. pontja határozza meg az üzemeltetési szerződés körében végzendő feladatokat: üzemeltetés, karbantartás, fejlesztés. Az alperes ajánlati felhívásában szereplő Specifikáció 2. és 4. pontja rögzíti, hogy a felperes a feladatokat a teljes 20 éves időtartamra köteles végezni és a 8. pont szerint ennek minden költsége őt terheli. Ezekből látható, hogy az üzemeltetés nem a hasznosítás vagy hasznok szedésének szinonimája, hanem a projekt működőképességének fenntartását jelenti. Ennek megfelelően az üzemeltetési szerződés külön rögzíti, hogy mely projektelemek tekintetében szerez használati vagy hasznosítási jogot. Az 5.b. pont alapján pedig csak a 2700 m² területű szolgáltató ház vonatkozásában biztosít használati és hasznosítási jogot, és semmilyen más projektelemre hasznosítási jogot nem ad. Hasznosítási jog hiányában a felperest nem illetik meg azok a jogosultságok, amelyekre kereseti kérelmét alapítja, és az alperes sem tud olyan szerződéses rendelkezést megsérteni, ami a szerződésben nem szerepel.
- [23] Hangsúlyozta, hogy a régi Kbt. 70. § (1)-(2) bekezdése szerint az ajánlattevőnek el kell fogadnia az ajánlati felhívás feltételeit, amit a felperes ajánlattételi dokumentációjának 6. oldalán meg is tett. A koncesszióra vonatkozó jogszabályoknak nincs jelentősége, mert a felperes ajánlattételi dokumentációja, az ajánlati felhívás Specifikációja és ezeknek megfelelően az üzemeltetési szerződés 19. pontja is egyértelműen kizárja a nem vállalkozási célúnak minősített területeken a díjszedést bármilyen címen (pl. strand, sportpályák). A felperes azon értelmezése, hogy a díjszedési tilalom az 5 éves fenntartási időszakot követően megszűnik, ellentétes a szerződés szövegével, valamint a szerződés részét képező közbeszerzési dokumentációban rögzített és felperes által elfogadott feltételekkel és alperesi szándékkal, előírással. Az üzemeltetési szerződés 12. pontjából sem következik, hogy az alperes a hasznok szedését korlátozás nélkül átadta. Téves szerinte az a felperesi érvelés is, hogy az alperesnek az őt tulajdonosként megillető hasznosítási jogot kell biztosítania az

üzemeltetési szerződéssel a felperes számára a vagyontárgyak koncesszióba adása folytán. Kiemelte, hogy a szerződéses feltételeken nem változtat, hogy a felperesi társaság új tulajdonosa milyen keretek közt tartja rentábilisnak az üzemeltetést. Ha pedig üzletrésztársárláskor nem megfelelően mérte fel a szerződéses jogokat és kötelezettségeket, az nem ad alapot arra, hogy a szerződést másként értelmezze, mint a felek a szerződéskötéskor.

- [24] Rámutatott, hogy a kárigény érvényesítéséhez a jogellenes károkozó magatartás, a kár, valamint a károkozó magatartás és kár bekövetkezte közti okozati összefüggés fennállása és bizonyítása szükséges. Bármelyik feltétel hiánya önmagában elegendő a kereset elutasításához. A felperes az alperes károkozó magatartását az üzemeltetési szerződés megszegésében jelölte meg, de a felperes azt sem mutatta be, hogy a szerződés mely kifejezett rendelkezése biztosítja a keresettel érintett projektelemek hasznosítási jogát számára, valamint tényelődást sem tudott tenni arra, hogy mi volt az az alperesi magatartás, amely szerződésszegő, valamint amellyel okozati összefüggésben állított kárai keletkeztek.
- [25] A parkolási díjak tekintetében kiemelte, hogy a szerződés 2. számú melléklete a parkolókat közcélúnak minősíti. Továbbá azok közterületen, illetve közforgalom elől el nem zárt önkormányzati magánúton helyezkednek el, ahol a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 16/A. § alapján a parkolási közszolgáltatás kizárólagos önkormányzati hatáskör, azt a felperes nem jogosult ellátni. Felperes tehát parkolási díj szedésére sem szerződés, sem jogszabály alapján nem jogosult. A felperes meg sem tudta jelölni, hogy melyik az az alperesi jogellenes magatartás, amely miatt parkolási díjbevétele nem származik. A felperes tényelődása ellentmondásos is, mert a felperes a 2021. februári levél szerint még csak tervezte a parkolóórákat, így ezt megelőző időszakra érvényesített kárigényének ténybeli és jogi alapja nem érthető. Keresetlevele szerint pedig a fizető parkolási tevékenységet később folytatta is. Utalt arra is, hogy a parkolóhelyek száma, helye sincs alátámasztva és költségek nélkül csak az árbevétellel számol elmaradt hasznot.
- [26] A kikötő esetében is arra hivatkozott, hogy a szerződés 2. számú melléklete alapján csak a kikötő épülete képezte a szerződés tárgyát, és abból is csak a várót minősítette vállalkozási célúnak. A kikötő hasznosítására a felperes semmilyen tevékenységet nem is végzett, az alperest meg sem kereste és az alperes sem tett semmilyen korlátozó rendelkezést a kikötő üzemeltetéssel kapcsolatban. A felperes itt sem tudott még csak tényelődást sem tenni az alperes azon szerződésszegő magatartására, ami neki kárt okozott.
- [27] Az óriáskerék tekintetében kiemelte, hogy a felperes által hivatkozott 21/2021. (XII.20.) rendelet a településképi védelméről szóló korábbi, 25/2017. (XII.22.) rendeletet módosította, ami településképi védelem érdekében történt. A felek továbbá magánjogi jogviszonyban állnak, míg a rendeletalkotás közhatalmi aktus, ami nem valósíthat meg szerződésszegést. A belépőjegyek, rendezvények elmaradásával kapcsolatos igények vonatkozásában is utalt a díjszedési jogosultság hiányára, valamint arra is, hogy a felperes 2021. februárjában kereste meg őt, így ezt megelőző időszakra támasztott igénye jogellenes alperesi magatartás hiányában ezekből sem lehet alapos. A kerítéssel kapcsolatban állított alperesi jogellenes magatartás pedig a 2021. október 21-i 04/1215-5/2021. számú Székesfehérvár Megyei Jogú Város Főjegyzője által hozott birtokvédelmi határozaton alapul, ami semmiképp sem tekinthető alperesi jogellenes magatartásnak. Előadta továbbá, hogy a szabadstrand területét a jegyzői határozat ellenére a felperes továbbra is elkerítve tartotta, így jogsérelem ténybelileg sem valósulhatott meg.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

- [28] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperes javára 1.905.000 Ft perköltség megfizetésére.
- [29] Kiemelte, hogy az üzemeltetési szerződés 13. pontjában az alperes az rPtk. 112. § (1) bekezdése szerinti használati jogát időlegesen átengedte a felperesnek a 2. számú mellékletben felsorolt projektelemek gazdaságos üzemeltetése céljából és a melléklet 10 pontban részletezi, mely elemek üzemeltethetők közcélú tevékenységként és melyek vállalkozási alapon. Megállapította, hogy a szerződés 5. pontja egyértelműen különválasztja a kizárólag használatba, illetőleg a használatba és hasznosításba átadott projektelemeket, míg a 19. pont kifejezetten kiköti, a felperesnek kizárólag a vállalkozásinak minősített projektelemek esetében van hasznosítási joga, a közcélú elemek esetében semmilyen jogcímen nem szedhet díjat és költségterítést. Rámutatott, a felperes számára már a közbeszerzési eljárásban ismert volt a szerződés tervezete és a beadott árajánlata által igazoltan azt is tudta, hogy csak a szolgáltatóház hasznosítására jogosult. A felperes ajánlatában szereplő üzletpolitikából egyértelműen kiderül, tudott arról, hogy a bérbeadásból származó bevétel és a fenntartási kiadások aránya nem kedvező, ezért *„kiemelt szerepe van a legjobb szolgáltatási és üzemeltetési protokoll megtalálásának és alkalmazásának a fenntarthatóság és biztonság működés szempontjából”*.
- [30] Rögzítette, az képezte vita tárgyát, hogy a támogatási szerződés fenntartási időszakának lejártá jogszabály erejénél fogva módosította-e az üzemeltetési szerződést. Két okból megalapozatlannak tartotta a felperesnek a régi Kbt. 242. § (4) bekezdésére és az önkormányzati vagyon kizárólag koncesszió útján való hasznosíthatóságára alapított azon jogállítást, hogy ezen időponttól jogosulttá vált minden beruházási elem hasznosítására, díjak szedésére. Egyfelől az üzemeltetési szerződésnek nincs olyan rendelkezése, mely szerint a támogatási szerződés megszűnésével annak tartalma módosul oly módon, hogy a felperes jogosulttá válik minden projektelem hasznosítására. A támogatási szerződés és az üzemeltetési szerződés között ilyen kapcsolat nem áll fenn: az üzemeltetési szerződésben utalás sincs arra, hogy a támogatási szerződés lezárásával felperes szerződéses jogai megváltoznak, a közcélú és vállalkozói minősítés okafogyottá válna, és a felperest a hasznosítás korlátlanul megilleti. Másfelől az üzemeltetési szerződés biztosítja számára a ráépítéssel bővíthető üzletközpont hasznosításának a jogát, tehát a jövedelemszerzés lehetőségét.
- [31] Rámutatott, a felperes sem állította, hogy a felek a szerződést az előadott tartalommal utóbb módosították. A „felhatalmazó levél” is alkalmatlan a szerződés módosításának bizonyítására. Az alperes ugyanis a szerződést képviselőtestületi határozattal hagyhatja jóvá, ezért a polgármester nyilatkozata nem minősül szerződést módosító jognyilatkozatnak. A nyilatkozat szövege ellentmondásos is, mert a szerződésnek megfelelően a szolgáltatóház bérleti, használati és hasznosítási jogát tartalmazza, ugyanakkor valamennyi ingatlanelem hasznosításáról is szól, noha erről a szerződés nem rendelkezik. Alkalmatlannak találta a felperes hasznosítási joga kereteinek, a szerződéses szándék és a felperes jogai módosításának alátámasztására a Strandrendeletet és a felperes parkolási szabályzatát is. Hangsúlyozta, hogy a felperes állításával ellentétben az alperesi levelek és határozatok azt igazolják, az alperes mindvégig vitatta a felperes intézkedéseit, hasznosítási terveit. Nem tartotta relevánsnak a felperes azon állítását, hogy az alperesnek szándékában állt a felperes hasznosítási jogának kereteit kiterjeszteni, mert a felek a szerződés módosításával fejezhették volna ki erre vonatkozó egybehangzó akaratnyilatkozatukat az rPtk. 205. § (1) bekezdés és 240. § (1) bekezdés szerint. Ezért önmagában az 5 év utáni korlátozás megszűnése iránti szándék tanúk

útján (Oláhné Surányi Ágnes, Koszti András és Dr. Papp Gyula) való bizonyításának nem volt jelentősége. Ha pedig 5 év elteltével kívánták a szerződést módosítani, a tanúk esetleges előadásával áll szemben egyértelműen az alperes ezzel ellentétes magatartása és a levelekben írt álláspontja.

- [32] Leszögezte, hogy a kereset megalapozottsága a felperes által előterjesztettek alapján csupán a fentiek erejéig volt érdemben vizsgálható. A felperes ugyanis a perfelvételi tárgyaláson adott anyagi pervezetés és felhívás ellenére a megadott határidőben az egyes alperesi jogsértő, szerződésszegő károkozó magatartásokra, és az ezzel okozati összefüggésben keletkezett kárára, annak összegére vonatkozó részletes tényelőadást nem tett, majd a 2024. szeptember 25-i tárgyalást elmulasztotta, ezért 15.P.20.360/2023/24. számon keresetet elutasító ítéletet hozott. Az igazolási kérelem folytán 2024. november 11-én megismételt folytatólagos perfelvételi tárgyaláson szóban előadott keresetváltoztatást, tényelőadást és jogi érvelést, csatolt okirati bizonyítékokat illetően megállapította, hogy keresetváltoztatás előterjesztésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 202. § (2) bekezdése alapján bírói felhívás nélkül is lehetősége lett volna a Pp. 608. § szerinti módon előkészítő iratban és mellékletekkel együtt. Arra azonban nem volt lehetősége, hogy joghatályos módon eleget tegyen az anyagi pervezetés szerinti hiányok pótlásának. Ezért a tárgyaláson előterjesztett, a kereset összegét érintő bizonyítási indítványt nem vette figyelembe. A keresetlevélben kért Németh Béla tanúkénti meghallgatását azért mellőzte, mert a felperes az alperesi károkozó magatartásra, azzal okozati összefüggésben a kára bekövetkezése módjára felhívás ellenére még tényelőadást sem tett, és a bizonyítási indítvány a Pp. 275. § (1) bekezdésének sem felel meg. Ezért a keresetet már a jogalap tekintetében is megalapozatlan találta és a korábbi elutasító ítéletet a Pp. 153. § (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A fellebbezés

- [33] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát, másodlagosan annak a Pp. 381. §-a alapján lényeges eljárási szabályok megsértése miatti hatályon kívül helyezését kérte.
- [34] Álláspontja szerint az ítélet a szerződést, annak 5. pontját az rPtk. 207. § megsértésével tévesen, a felek nyilatkozataival, az önkormányzati rendelettel és a szolgáltatási koncesszió fogalmi elemeivel ellentétesen értelmezte a felperes hasznosítási jogait illetően. Tévesen értékelte a támogatási és üzemeltetési szerződés viszonyát is. A jogalap megalapozatlanságának téves megállapítása folytán pedig lényeges eljárási szabálysértéssel mellőzte az indítványozott szakértői és tanúbizonyítást, ennek lefolytatása érdekében szükséges a hatályon kívül helyezés. A hatályon kívül helyezést az is indokolja, hogy a kereset elbírálása nem kellően tisztázott és az ítélet a Pp. 341. § szerinti teljesség követelményét, valamint a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdés szerinti indokolási kötelezettséget is sérti.
- [35] Szerinte az ítélet az üzemeltetési szerződés 5. pontját és a felperes ajánlatát csupán nyelvtanilag értelmezve jutott arra, hogy a felperes csak a szolgáltatóház hasznosítási jogára pályázott és azt nyerte el. Az ajánlat szerint a hasznosítási, díjszedési jog a vállalkozási körbe sorolt fedett zárt parkolóra, korzóra és kikötőre is kiterjed, ami jóval tágabb a szolgáltatóházra kiterjedő hasznosítási jognál. A bíróságnak a Pp. 266. § alapján hivatalból kellett volna észlelni, hogy a szerződés 5.a-b. pontjai nem illeszkednek a 2. sz. mellékletben 10 pontban felsorolt közcélú és vállalkozási elemekhez és a 13. pont szerint üzemeltetésre átadott

projektelemekhez. Tény ugyanis, hogy a szolgáltatóházon felül a fedett zárt parkoló, korzó és a kikötő is vállalkozási alapon működtethető, melyeken a felperesnek hasznosítási joga van. Ezért téves az a jogi következtetés, hogy a szolgáltatóházon kívül a felperesnek csak használati joga van. E körben a bíróság nem tisztázta az 5.a pontban írt üzemeltetési jog fogalmát, ennek ellenére megállapítja, hogy az 5. pont különválasztja a használatba és hasznosításba adott projektelemeket és nem indokolja, hogy erre a jogi következtetésre hogyan jutott, hisz az 5.a. pont üzemeltetési jogot és nem használati jogot ír.

- [36] Véleménye szerint az ítélet iratellenes rögzíti, hogy a felperes állítása szerint a támogatási szerződés lejárt a jogszabály erejénél fogva módosította az üzemeltetési szerződést, mert a felperes ilyet nem állított. Kifejtette, hogy a projekt fejlesztési célú támogatás volt, ami az Áht. 89. § (2) bekezdése alapján csak a támogatási szerződésben meghatározott időpontig a támogató jóváhagyásával adható bérbe. Az üzemeltetési szerződés 19. pontja alapján pedig a bérlő nem szedhet díjat a támogató által közcélúnak minősített 2. sz. melléklet szerinti vagyonelemek tekintetében. A támogatási szerződésben a felperes nem szerződő fél, a közcélú minősítés a támogatási szerződés keretei közt vizsgálható, ezért a támogatási szerződés 5 éves fenntartási időszaka megszűnése után ezen vagyonelemek közcélú minősítése is megszűnik. Hangsúlyozta, hogy a támogatási szerződés fenntartási időszaka és az üzemeltetési szerződés időtartama lényegesen eltér, ezért nem lehet arra jogkövetkeztetést levonni, hogy az üzemeltetési szerződés teljes időszaka alatt a támogatási szerződés rendelkezéseinek felelnek meg a felperes jogai.
- [37] Hangsúlyozta, hogy az üzemeltetés szerződés 5.a. pontja szerinti üzemeltetési jog és az 5.b. pont szerinti szolgáltatóházzal kapcsolatos bérleti jog is az üzemeltetési jog fogalmi elemébe tartozik. Az üzemeltetési jog fogalmi eleme az rPtk. 198. § szerinti alapelvre figyelemmel a hasznosítási jog. Ezért téves az a jogi okfejtés, hogy a felperes számára egyértelmű volt, hogy csak a szolgáltatóház hasznosítására jogosult. Az ítélet jogi álláspontjától eltérően az üzemeltetési szerződés 19. pontjának rendelkezése a hasznosítási jog korlátját a 2. sz. melléklet szerinti vagyonelemekre foglalja magában. De ez nem jelentheti, hogy a szolgáltatóházon kívüli elemek tekintetében az üzemeltetési jog teljes egészében kizárná a hasznosítási jogot is. Ezt cáfolja a 2014. évi felhatalmazó levél, ami az alperes szerződéses nyilatkozatának tekintendő. Az 5.a. pont szerinti vagyonelemekre vonatkozó üzemeltetési jog nem lehet azonos az 13-14. pont szerinti üzemeltetési, karbantartási és fejlesztési kötelezettséggel, mert ezesetben e kötelezettségek elvégzéséért a felperes nem részesül valós üzemeltetési jogban, ami ellentétes a szolgáltatás-ellenszolgáltatás alapelvével. Az ítélet tévesen párhuzamot von az üzemeltetési jog és használat joga között, de ennek indokát nem tartalmazza.
- [38] Téves az az ítéleti megállapítás is, hogy az alperes Strandrendelete és 2016-os ideiglenes parkolási szabályzat nem érinti a felperes jogait. Az üzemeltetési szerződés 35. pontja szerint az önkormányzati rendeletek is irányadók és ennek megalkotásakor az alperes figyelemmel volt a felperes szerződésben rögzített hasznosítási jogaira. Mivel a Strandrendelet 4. § (3)-(4) bekezdése kiterjed a Lidóra, a felperes jogosult térítésköteles szolgáltatásokra. A Pkf.25.173/2022/2. számú ideiglenes intézkedés tárgyában hozott végzés is kimondja, hogy a felperest az üzemeltetési jog alapján nem csak a bérlőktől való bérleti díj beszedésének joga illeti, hanem az magában foglalja a területek birtoklásának, és egyéb használati vagy üzemeltetési jogát, valamint a ráépítési jogot is. Az üzemeltetési jog tehát nem csak használati jog, hanem fogalmi eleme és magában foglalja a hasznosítás jogát is. Ellenkező esetben az üzemeltetési jog semmilyen jogot nem jelentene, csak a karbantartási és egyéb üzemeltetési

kötelezettségeket. Tényleges hasznosítási jog hiányában pedig sérül az rPtk. 198. § szerinti elv, mert a felperest csak kötelezettség terheli, de hasznosítási jogosultság nem illeti.

- [39] Álláspontja szerint a felperes jogait nem lehet csak az üzemeltetési szerződés keretei között vizsgálni, hanem a Koncessziós tv. is irányadó. A szolgáltatási koncessziós szerződésnek elengedhetetlen fogalmi eleme a hasznosítási jog átengedése. A régi Kbt. 242. § (4) bekezdése szerint is koncessziós szerződésnek minősül a felek szerződése és az ajánlati dokumentáció is koncessziós szolgáltatás tárgyában hirdetett közbeszerzési eljárást. Így a szerződés rendelkezéseitől függetlenül a felperes a szerződés hatálya alatt jogosult az önkormányzati vagyon hasznainak szedésére is. A szerződés rendelkezései nem térhetnek el a Koncessziós tv.-től, mert ezesetben a szerződés ellentétes lenne a jogszabállyal. A felperes jogaira tehát nem csak a szerződés, hanem a jogszabály is vonatkozik.
- [40] A 2014-es felhatalmazó nyilatkozatot az ítélet tévesen az rPtk. 205. és 240. § keretei közt vizsgálta, amikor megállapította, hogy az alkalmatlan a szerződés módosításának bizonyítására. Az ugyanis a polgármester mint törvényes képviselő szerződéses nyilatkozata, amit az rPtk. 207. § szerint a szavak általános jelentése szerint kell értékelni. Ám az ítélet csak a módosítás szempontjából és a polgármester meghallgatása nélkül értékelte. Megalapozatlanul minősítette a szövegét ellentmondásosnak, ezt megfelelően nem is indokolta és emiatt is szükséges lett volna a tanú meghallgatása. Az azt aláíró Oláhné Surányi Ágnes nélkül az alperes szerződéses akaratának megállapítása, kizárólag az okiratok alapján nem lehetséges. Az alperes korábbi vezetése is azon az állásponton volt, hogy 5 év elteltével a korlátozás megszűnik, amit Koszti András és dr. Papp Gyula tanúvallomása a felek eredeti szerződési szándéka tekintetében igazolt volna.

A fellebbezési ellenkérelem

- [41] Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [42] Hangsúlyozta, hogy az ítélet a kereset megalapozottságát csak részben tudta vizsgálni, mert a kereset pontosítására és a bizonyítékok előadására vonatkozó anyagi pervezetésnek és felhívásnak a felperes határidőben nem tett eleget. Az elmulasztott perbeli cselekményeket a Pp. 149. § (1) bekezdése szerint hatályosan a felperes nem pótolhatja, így a másodfokú eljárásban e körben előadottak sem vehetők figyelembe.
- [43] Véleménye szerint az ítélet helyesen azonosította a jogvita tárgyát, a fellebbezés és a kereset is tartalmában azon az érvelésen alapszik, hogy az üzemeltetési szerződés „korlátozási időszaka” 5 év elteltével lejárt. Kiemelte, hogy ilyen jogelismerő nyilatkozatot az alperes nem tett, azt mindvégig vitatta. Hangsúlyozta, hogy a szerződés részét képező közbeszerzési Specifikáció műszaki tartalmát a felperes elfogadta, míg a támogatási szerződésnek a felperes nem alanya, ezért annak rendelkezései a felperesnek nem teremtenek jogosultságot és nem is módosítják a a felperes által alperessel kötött szerződés tartalmát. Ezért az ítélet helyesen jut arra, hogy a fenntartási időszak lejártá nem befolyásolja a felperes jogait és megalapozatlan az ezen alapuló fellebbezési okfejtés. Emellett az ítélet helyesen mutat rá, hogy a felperes a keresetét nem munkálta ki: mi az alperes kártérítési igényt megalapozó károkozó magatartása, és a szerződés mely rendelkezéséből vezethető le, hogy a felperest az érvényesített hasznosítási jog megilleti.
- [44] A felhatalmazó levelet illetően arra hivatkozott, hogy az a felperes által állított tartalommal és értelemmel nem bír. Továbbá épp a hivatkozott közbeszerzési és koncessziós jogszabályok

folytán a szerződés módosítására is csak ilyen eljárás eredményeként kerülhetett volna sor. Amennyiben pedig a felperes szerint a felhatalmazó levél adta meg számára a hasznosítási jogot, akkor abból egyrészt az következik, hogy a szerződés azt nem biztosította; másrészt jogszabályba ütköző módon módosítaná a szerződést, ami semmis.

- [45] Az üzemeltetési jog értelmezését a felperes a fellebbezésben adta elő, így annak ítéleti értékelésének elmaradása alappal nem sérelmezhető. Míg az azzal kapcsolatos felperesi érvelés téves, mert annak tartalmát nem a Koncessziós tv. vagy a Kbt. jogszabályi rendelkezései, hanem az ajánlattételi dokumentáció, specifikáció és az üzemeltetési szerződés határozza meg. A szerződés 1. pontja rögzíti, hogy a projekt túlnyomórészt közfeladatok ellátását szolgálja, így eleve egy atipikus üzemeltetésről van szó, ami épp abban nyilvánul meg, hogy a közcélú feladatellátás a szerződés teljes hatálya alatt fennáll, és a szerződés 5.b, 5.c. pontjai biztosítják a felperesnek a jövedelem szerzés lehetőségét, amit a felperes ajánlatával elfogadott.
- [46] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte a további bizonyítást, mert a jogalap hiányában erre nem volt szükség, valamint ehhez előadott konkrét bizonyításra alkalmas tényállítások hiányában sem volt lehetőség. Az ítéletet nem teszi megalapozatlanná az, hogy a bíróság a szerződést nem úgy értelmezte, ahogy a felperes kívánta, valamint az sem, hogy a felperes bizonyítási indítványa a szükséges tényállás hiányában nem alkalmas a Pp. 268. § (1) bekezdése szerinti alkalmassági követelmény megítélésére, és ezért mellőzésre kerül.

Az ítéltábla döntése és indokai

- [47] A fellebbezés nem alapos.
- [48] Előjáróban az ítéltábla a következőket rögzíti:
Az alperes 2021. május 21-i felmondásával kapcsolatos Felmondási perben a felperes keresete a felmondás jogszerűtlensége folytán a szerződés fennállásának megállapítására, az alperes viszontkeresete a felmondásra alapítottan a Komplexum birtokba adására irányult. A Győri Ítéltábla Pf.III.20.127/2023/10/I. számú jogerős részítéletével a keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést – a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti feltételei hiányában – helybenhagyta, míg a viszontkereset vonatkozásában az ítéletet hatályon kívül helyezte. A viszontkereset tekintetében Pf.III.20.078/2025/8. számú jogerős ítélete az új eljárásban született viszontkeresetet elutasító elsőfokú ítéletet a felmondás jogszerűtlensége folytán helybenhagyta.
Az üzemeltetési szerződés szerinti szolgáltatóházra vonatkozó ráépítést a felperes nem valósította meg, az ennek elmaradásából eredő kártérítési igényét a Győri Ítéltábla Pf.III.20.152/2023/8/I. számú jogerős ítélete elutasította.
- [49] Az ítéltábla a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet a fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem korlátai között – ideértve a fellebbezés indokait is – bírálta felül. Rámutat, hogy a fellebbezés nem támadta az igazolási kérelem folytán megismételt tárgyaláson előadott bizonyítási indítványok (dr. Németh István tanú meghallgatása, és a kikötői parkoló alperesi dokumentumai csatolása) és csatolt okiratok elkésztettségére hivatkozással való figyelmen kívül hagyását. Szintén nem támadta a kártérítés törvényi feltételei tekintetében a jogalap és összecszerűség érdemi elbírálásához elégtelen és alkalmatlan tényelőadására vonatkozó ítéleti megállapítást, valamint a keresetlevélben indítványozott Németh Béla tanú meghallgatásának mellőzését. A fellebbezés a jogalap

körében kizárólag a felperes hasznosítási joga fennálltának hiányát megállapító ítéleti álláspontot, az alperes szerződési akarata tekintetében Oláhné Surányi Ágnes, Koszti András és dr. Papp Gyula tanúk meghallgatása mellőzését, míg az összecszerűség körében a szakértői bizonyítás mellőzését sérelmezte.

- [50] Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges körben folytatta le a bizonyítást, és helyesen állapította meg a tényállást a felek jogviszonyát részletesen szabályozó és tartalommal kitöltő üzemeltetési szerződés rendelkezései, valamint a közbeszerzési dokumentációban foglaltak alapján. Ezek helytálló értelmezésével helyes jogkövetkeztetést vont arra, hogy a kereset tárgyává tett ingatlanrészek tekintetében nem illeti meg a felperest az ellenérték fejében való hasznosítás joga. A kártérítési igény alapjául hivatkozott felperest illető hasznosítási jog hiányában nincs olyan szerződéses jogosultság, amelynek alperes általi megsértése, a kártérítési felelősség további feltételei fennállta (szerződésszegő alperesi károkozó magatartás, kár bekövetkezése, a kettő közti okozati összefüggés), valamint a kár összege vizsgálatát szükségessé tenné. Az elsőfokú bíróság a további bizonyítást a jogalap hiányában alappal mellőzte, az ítélet hatályon kívül helyezésére okot adó eljárási szabálysértést sem követett el, és indokolási kötelezettségének is kellő mértékben eleget tett.
- [51] Az ítélet tábla a fentiekre tekintettel az érdemben helyes elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta, és annak helyes indokaira a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján visszautal. A fellebbezésben foglaltakat illetően ezért csupán az alábbiakra mutat rá:
- [52] Az üzemeltetési szerződés atipikus, az rPtk.-ban nem nevesített szerződésfajta. Ebből is következően a felek szerződéses jogait és kötelezettségeit alapvetően – a szerződési szabadság rPtk. 200. § (1) bekezdésében rögzített elve alapján – a felek maguk határozzák meg a szerződés megkötésekor a szerződésükben. Ennek megfelelően mind a kötelezett szolgáltatásának tartalmát, terjedelmét, jogosultságait, mind a jogosult által teljesítendő ellenszolgáltatás tartalmát, nyújtásának módját és mértékét a felek szerződése határozza meg. A megkötött szerződéshez, annak tartalmához pedig a felek a szerződés fennállása alatt az rPtk. 198. § (1) bekezdése alapján kötve vannak. E kötelelem tartalmának változása az rPtk. 240. § (1) bekezdése alapján közös megegyezéssel, azaz a módosításra irányuló akaratnak a szerződő felek által történt egybehangzó kifejezésével (megállapodás) következhet be.
- [53] A fentiek folytán alapvetően téves a felperes jogi okfejtésének azon kiindulópontja, hogy az üzemeltetési jog fogalmi eleme, szükségszerű része a hasznosítási jog. Ezt sem a hivatkozott rPtk. 198. §-a, sem a visszterhesség elve [rPtk. 201. § (1) bekezdés] nem mondja ki, és ezen polgári jogi elvekből sem vezethető le. Azt ugyanis maguk a felek határozzák meg szerződésükben, hogy a hasznosítás joga megilleti-e, illetve milyen tárgyi, időbeli terjedelemben a kötelezettet, amint azt is, hogy szolgáltatásai ellenértékeként a jogosult mit és milyen formában, mértékben nyújt. A gyakorlatban elterjedt üzemeltetési szerződés mint atipikus szerződésfajta esetében épp a fentiek miatt az üzemeltetésre átadott vagyontárgy fajtájától, a felek igényeitől, az adott eset körülményeitől is függően a szerződések rendszerint a megbízás, vállalkozás, bérlet jegyeit vegyesen és különböző arányban mutatják (mint jelen esetben is), ahol mind a szolgáltatás, mind az ellenszolgáltatás tartalmát többnyire egyedi és speciális módon határozzák meg a felek. A jelen esetben is a felek szerződésükben speciális és összetett módon határozták meg mindezeket a szerződés egyes pontjaiban és mellékleteiben.
- [54] Nem következik más a felperes által hangsúlyozott régi Kbt. 242. § (4) bekezdésében definiált

szolgáltatási koncesszió fogalmából sem. Mind a közbeszerzési, mind a koncessziós jogszabályok alapvetően a szerződéskötési folyamatot szabályozzák, ami nem változtat azon, hogy ezen eljárási szabályok alapján lebonyolított pályáztatás eredményeként születő szerződésre az rPtk. vonatkozik [lsd. Koncessziós tv. 19. § (1) bekezdés]. Tehát valójában arról van szó, hogy amennyiben a megkötendő szerződés a régi Kbt. vagy a Koncessziós tv. *tárgyi hatálya* alá tartozik, akkor e törvények betartásával kell a szerződéskötést lebonyolítani. Azt pedig, hogy mi tartozik e törvények tárgyi hatálya alá, maga a megkötendő szerződés tartalma határozza meg. Ezzel összhangban a felperes által hivatkozott Kúria Kfv.37.375/2011/5. számú ítélet (megjelent: BH2012. 272.) szerint is a szerződés tartalma, a szerződéses konstrukció alapján kell és lehet megítélni, hogy szolgáltatási koncessziónak minősül-e a megállapodás, ami csak akkor állapítható meg, ha annak alapján a hasznosítási jog meghatározott időre való átengedése történik. Mindezek alapján két megállapítást kell tenni: Egyrészt ha a tervezett szerződés tartalma (vagy annak egy része) a közbeszerzési, illetve koncessziós jogszabály tárgyi hatálya alá tartozik, akkor e törvények betartásával kell a szerződéskötést lebonyolítani. Másrészt szolgáltatási koncesszió (részben vagy egészben) akkor áll fenn, ha a megkötendő szerződéssel a kizárólagos önkormányzati hatáskörbe utalt tevékenység gyakorlásából származó hasznok szedésének (hasznosítás) joga átengedésre kerül.

- [55] A felperes azonban tévesen, fordított logikával érvelve a részben önkormányzati hatáskörbe tartozó tevékenység végzéséből és a koncesszió fogalmából kiindulva állítja, hogy a szerződés kiterjedt / annak ki kell terjednie a hasznosítási jog átengedésére; mégpedig teljeskörűen minden projektelemre és minden tevékenységre. Valójában azonban ez épp fordítva van, vagyis akkor minősül egy szerződés (akár részben) szolgáltatási koncessziós szerződésnek, ha az kiterjed a felek megállapodása szerint a hasznosítási jog, azaz hasznok szedése jogának átengedésére is; és pedig abban a körben, amelynek tekintetében a hasznok szedésének jogát is kikötötték.
- [56] Mindezekre tekintettel helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a szerződéses jogok és kötelezettségek tartalmát, körét a szerződés egyes rendelkezései alapján vizsgálta. A szerződés értelmezésében pedig az rPtk. 207. §-ának megfelelően – a fellebbezési hivatkozással ellentétben – nem csak a szerződés szövegét, hanem a felek feltehető szándékát és az eset körülményeit is vizsgálva az alperes ajánlati felhívásának és a felperes pályázata dokumentációjának tartalmát is figyelembe vette. Helytállóan határozta meg a releváns szerződéses pontokat, azok a fentiekben kifejtettekre figyelemmel – a felperes által hivatkozott ellentmondások nélkül – egyértelműen meghatározzák a felperes jogait, kötelezettségeit a perben vitás kérdések tekintetében. Az elsőfokú ítélet helyesen jutott arra, hogy a felek szerződéses konstrukciójának lényege a következő: A felperes alapvetően a teljes komplexum saját költségén való működtetését, állagának fenntartását és az alperes által a támogató felé vállalt egyes eredmények megvalósítását vállalta. Ennek fejében kvázi ellenszolgáltatásként megillette a 2700 m²-es üzletközpont teljes hasznosítási joga (a nyilvánvalóan nem piaci árak minősülő havi 3 millió Ft bérleti díj mellett), valamint az adott lokációban az üzletközpontra való további 700-1000 m² nagyságú ráépítéssel szerezhető tulajdonjog és annak hasznosítási jog megszerzésének lehetősége, továbbá a „közcélnak” minősített ingatlanelemek tekintetében szezonálisan nyújtott – jellegében is körülírt – *többletszolgáltatások* nyújtásából elérhető bevétel. Helyesen mutatott rá az elsőfokú ítélet arra is, hogy maga a felperes pályázata, az abban vázolt üzleti koncepciója is kifejezetten csak a három vállalkozási minősítésű projektelemből (abból is kettőt elenyészőnek tartva) származó bevétellel számol, mellyel szemben álló kötelezettségeivel járó jelentős kiadásokat felmérte, amit egyrészt a szezonális működtetéssel, másrészt a szigorú költséghatékonysági

szempontokat érvényesítő gazdálkodással kívánt kezelni (pályázat 23-24. és 41-42. oldal). Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy a felperes irattellenesen hivatkozik a „fedett zárt parkoló” vállalkozási minősítésű projektre, mert ilyen nem létezik; csak „fedett zárt korzó” (2. számú melléklet 7. pont első tétele). Emellett kiemeli, hogy az üzemeltetési szerződés jelen perben vitás részének fenti értelmezését maga a felek magatartása is igazolja, hisz a 2014-ben történt üzemeltetésre való átadástól eltelt mintegy 6 év alatt a felperes a rendelkezésre álló adatok alapján a kereset tárgyává tett körben díjat nem szedett, ilyen igényt a felperesi társaság tulajdonosváltását követően csak 2021-ben fogalmazott meg.

- [57] Ugyancsak megalapozatlan a felperesnek a támogatási szerződés 5 éves fenntartási időszakán alapuló érvelése és az 5 év elteltével megnyílt hasznosítási, díjszedési jogára való hivatkozás. Az üzemeltetési szerződés fenti tartalmát, a kikötött jogok és kötelezettségek körét illetően is helyesen jutott arra az elsőfokú bíróság, hogy a két szerződés közt nem áll fenn a felperes által állított tartalmú kapcsolat. A támogatói szerződésnek a felperes nem alanya, az az alperes és a támogató szervezet közötti jogviszonyt (jogokat és kötelezettségeket) szabályozza. A támogatói szerződésnek, tartalmának annyiban van jelentősége, hogy az alperes a támogató felé vállalt kötelezettségeit részben az üzemeltető útján vállalta teljesíteni, ezért ezeket az üzemeltetési szerződéssel a felperes kötelezettségévé tették. Az alperest mint tulajdonost a támogatási szerződés (tárgyi, időbeli) hatályán kívül eső körben megillető jogokra azonban a támogatási szerződés nem terjed ki, azokkal az alperes szabadon rendelkezik, így azok gyakorlására a peres felek jogviszonyát szabályozó üzemeltetési szerződés vonatkozik. A felek a fent részletezettek szerinti tartalommal, a hasznosítási jog konkrétan meghatározott terjedelemben való átengedésére kötöttek 20 év időtartamra szerződést. Nincs olyan szerződéses kikötés, amely olyan joghatást tulajdonítana a fenntartási időszak leteltének, hogy a felperes hasznosítási jogosultságának keretei megváltoznak, azok bővülnek, vagy a szerződésben kikötött kifejezett korlátozásokat feloldaná. Önmagában az, hogy a felek a 2009-ben megkötött üzemeltetési szerződés tartalmát az alperes korábban kötött támogatási szerződésének tartalmára, konstrukciójára figyelemmel, az abban használt kifejezések használatával határozták meg, nem jelenti, hogy a peres felek viszonyára a támogatási szerződés tartalma vonatkozik. Kiemeli az ítéltábla, hogy – mivel a fent írtak szerint sem az üzemeltetési jogból, sem a koncesszióból egyenesen nem következik a hasznosítási jog átengedése, ezért – kifejezett szerződéses rendelkezés szükséges ahhoz, hogy az alperest mint tulajdonost megillető jog átszálljon a felperesre meghatározott időponttól és terjedelemben. Rámutat az ítéltábla arra is, hogy nem csak az üzemeltetési szerződés nem tartalmaz ilyet, de a közbeszerzési dokumentáció tartalma sem utal ilyen jellegű szándékra: Az alperes ajánlati felhívása részét képező Specifikáció 4. és 7. pontjában foglaltak szerint az alperes célja kifejezetten az üzemeltető legalább 20 éves kötelezettségvállalására, és ennek során csak a vállalkozási körbe sorolt projektek (szolgáltatóház, fedett-zárt korzó, kikötő) után szedhető díjra irányult azzal a határozott kikötéssel, hogy a közcélúnak minősített létesítmények (pl. strand, sportpályák) *„ingyenes, közcélú használatát ugyanis az Önkormányzat hosszú távon biztosítani kívánja.”* Ezzel összhangban a felperes pályázatának üzleti koncepciója – a vázolt kedvezőtlen bevétel-kiadás arány ellenére – az ennek kezelésére szolgáló tervei között utalást sem tett arra, hogy 5 év elteltével a jelenleg közcélú elemek hasznosításából is bevétellel számol.

- [58] Az ítéltábla egyetértett azzal az elsőfokú bírói állásponttal is, hogy a 2014. május 16-i polgármesteri ún. felhatalmazó levél sem képes megteremteti a felperes bővebb hasznosítási jogosultságát sem az eredeti 2009-es szerződés tartalma, sem annak 5 év elteltével beálló tartalma tekintetében. E nyilatkozat rPtk. 207. §-a szerinti szempontokra figyelemmel való értelmezése körében lényeges, hogy egyrészt a nyilatkozat megtételének körülményeit,

másrészt a teljes nyilatkozatot, és nem csak a felperes által kiemelt részét kell értékelni.

- [59] E körben rámutat az ítéletábra, hogy a nyilatkozat a felek 2009-ben megkötött üzemeltetési szerződését követően mintegy 5 évvel később született; akkor amikor a beruházás a 2010. tavaszára tervezett időponthoz képest mintegy 4 éves késéssel ténylegesen megvalósult. A felek közötti Felmondási perből ismeretes, hogy az eredeti kivitelező felszámolás alá került, a félbehagyott építkezést hosszabb leállást követően új kivitelező fejezte be és adta át. Emiatt a felperes is csak a tervezetthez képest évekkel később kezdhette meg az üzemeltetést. Emellett a felhatalmazó levél című okirat annak tárgyát a következők szerint jelöli: „*a Velencei-tó kapuja projekt üzemeltetési jogáról, mely magában foglalja a projekt részét képező szolgáltatóház bérleti jogát, használati jogát, valamint hasznosítási jogát*”. Elöljáróban rögzíti, hogy az alperes a tulajdonosa a projekt területének és a fejlesztés eredményének, valamint közbeszerzési eljárás eredményeként a felek a 1367/28. hrsz-ú és kapcsolódó más ingatlanok tekintetében üzemeltetési szerződést kötöttek. Ezután kijelenti, hogy a *szerződés értelmében* a felperes 20 év időtartamban – *mely a műszaki átadástól számítandó* – 2034. december 31-ig jogosult a fejlesztés kizárólagos üzemeltetésére, mely magában foglalja a projekt részét képező szolgáltatóház bérleti jogát, használati jogát, valamint hasznosítási jogát. Ezt követően szerepel a következő mondatban, hogy a felperes a szolgáltatóház, és az ahhoz tartozó terület, továbbá valamennyi ingatlanelem, épület és építmény tekintetében *jogosult harmadik fél részére* meghatározott időtartamra mint üzemeltető *bérleti jogot értékesíteni* és ehhez kapcsolódóan *önállóan bérleti, illetve használati szerződést kötni*.”
- [60] E körülményekre figyelemmel egyrészt egyértelmű, hogy a nyilatkozat tárgya nem a jogosultságok, kötelezettségek tartalmi kereteinek a szabályozása vagy akár újraszabályozása, módosítása, hanem a megváltozott körülményekre figyelemmel annak tisztázása, hogy a szerződésben kikötött 20 éves üzemeltetési idő a tényleges átadástól számít, ezért 2034-ig és nem 2030-ig tart. Másrészt a nyilatkozat tárgya egyértelműen annak igazolása (deklarálása) harmadik személyek felé, hogy az önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemekre a felperes jogosult bérleti használati szerződést kötni az üzemeltetési szerződés alapján (önállóan). Erre nyilvánvalóan azért van szükség, hogy a felperes a megépült szolgáltatóház bérlői megszerzése érdekében, a velük önállóan kötendő bérleti szerződésekhez igazolni tudja az erre való jogosultságát (az üzemeltetési szerződés bemutatása nélkül és az abban szereplő időtartamhoz képest 2034-ig bezárólag). Az egyéb ingatlanelemekkel kapcsolatos mondatot illetően pedig azt kell látni, hogy a felperes – pályázatából is kitűnő – üzemeltetési szerződés szerinti alapvető kötelezettsége, hogy a megvalósult projekt turisztikai és egyéb célok szempontjából való eredményes működése érdekében a komplexumon ezt szolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciókat hozzon létre. Ehhez a harmadik személynek minősülő kereskedőkkel, szolgáltatókkal a terület használatára vonatkozó szerződésekre is szükség van. A nyilatkozat pusztán a harmadik személyek irányába szóló ezen jogosultságot deklarálja. Kiemeli az ítéletábra, hogy a nyilatkozat e felperes által hivatkozott, a szolgáltatóházon kívüli projektelemekre vonatkozó része nem is tartalmazza a „hasznosítási jog” kifejezést. Emellett lényeges, hogy kifejezetten a harmadik személyekkel való bérleti, használati szerződésre vonatkozik, ami nem azonos a komplexum látogatóival (fogyasztóival) fennálló kapcsolattal és főként nem a tőlük a komplexum bármely elemének bármilyen módon való használatáról (pl. parkoló, mosdó, strand, hajókikötés és tárolás) szedhető, járó díjjal.
- [61] A fentiekre is tekintettel – mint szükségtelent a Pp. 276. § (5) bekezdése szerint – alappal mellőzte az elsőfokú bíróság Oláhné Surányi Ágnes tanúkénti meghallgatását. Az írásbeliséghez kötött és tartalmában is világosan körülírt, értelmezhetően szabályozott

szerződési tartalom alapján a perben vitás körben a rendelkezésre álló okiarti bizonyítékon túl további személyi bizonyítás nem volt szükséges, és eltérő tényállás megállapítását sem tette volna lehetővé. Ugyancsak szükségtelen, egyben alkalmatlan bizonyításként mellőzendő volt Koszti András és dr. Papp Gyula volt polgármester és volt jegyző tanúkénti meghallgatása. A tanú konkrét és a perben releváns történeti tények bizonyítására szolgáló bizonyítási eszköz. A felperes által indítványozott két tanú a szerződéskötés óta eltelt immár negyedik polgármesteri vezetőség során olyan személy, akik sem a szerződéskötéskor, sem 2014-ben, sem jelenleg az alperesnek nem vezetői. Nincs jelentősége, hogy a szerződés fennállásának ideje alatt ők milyen véleménnyel voltak a szerződés tartalmáról, azt miként értelmezték vagy kívánták volna módosítani.

- [62] Ugyancsak helytállóan találta alkalmatlannak az elsőfokú ítélet a Strandrendeletet és a hivatkozott „2016-os ideiglenes parkolási szabályzatot” a szerződéses szándék alátámasztására, a szerződés 35. pontjára is figyelemmel. A szerződésre ugyanis csak az abban nem szabályozott kérdésekben alkalmazhatók az önkormányzati rendeletek. A strandot illetően kiemeli az ítéletábra, hogy a szerződés világosan rendezi az ingyenes használatot mind a belépést, mind a mosdót illetően. A Strandrendelet tekintetében pedig rámutat, hogy a felek szerződéskötése előtt született 2009-es rendelet egyrészt nem képes a jövőbeni, kivitelezés alatt álló strand státuszát rendezni. Másrészt az kifejezetten a város összes strandjára vonatkozik a 3. számú mellékletben helyrajzi számok szerint felsorolt (ezek egyike sem az üzemeltetési szerződés 1. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számok) hozzátartozó parkolókkal együtt, azaz az 1. és 2. számú melléklet szerinti összesen 6 db strandra vonatkozik, melyek közül a Velence-fürdői strand részben mint fizetős, részben mint nem fizetős szerepel. Míg 2016-os ideiglenes alperesi parkolási szabályzatot a felperes nem csatolt, a keresetleveléhez csak egy 2016-ban az alperes megbízásából a Mobilissimus Kft. által készített „Velence Város rövid távú parkolási koncepciója” című tanulmányt mellékel. Megjegyzi az ítéletábra, hogy ez is – a felperes által közölt 450 db-bal szemben – legfeljebb 370 db parkolóhelyet említ, de azt is helytelennek tartja (11. oldal). Emellett a tanulmány egy 2013-es parkolási önkormányzati rendeletre utal, melyet a felperes nem tett a per anyagává, de a tanulmány szerint az a Tóbíró-közi strand és Cserje utcai strandhoz tartozó területet szabályozza fizetős parkolási övezetként (14-15. oldal).
- [63] A Felmondási perben – több másik mellett – hozott két ideiglenes intézkedést illetően az ítéletábra kiemeli. Egyrészt e per tárgya a felmondás jogszerűsége volt, azaz az üzemeltetési szerződés fennállása vagy megszűnése, és ebből fakadóan a felperesnek vagy az alperesnek a komplexum birtoklására való joga. Másrészt a polgári perben eljáró bíróságot – a Pp. 263-264. § szerinti és az anyagi jogerőhatás korlátaitól eltekintve – más bíróság, hatóság döntése nem köti, tehát a jelen jogvita tárgyát képező tény- és jogkérdéseket az általa lefolytatott eljárás eredményeként maga határozza meg. Harmadrészt a Pp. 103. §-ában szabályozott ideiglenes intézkedés jogintézményének a lényege, hogy a bíróság olyan időpontban hoz a felek jogviszonyát ideiglenesen rendező intézkedést, amikor az érdemi döntés meghozatalához szükséges peres eljárás még nem került lefolytatásra, a vitás kérdések érdemi eldöntése nem lehetséges. Végül a felperes által hivatkozott két ideiglenes intézkedés egyike sem azt mondta ki, amit a felperes állít.
- [64] Az első esetében a felperes kért ideiglenes jogvédelmet, mivel az alperes a felmondásra alapítottnan birtokba kívánt lépni. E helyzetben – a felmondás jogszerűségének jogerős elbírálásáig – biztosította az ideiglenes intézkedés a felperes birtokláshoz és a szerződésen alapuló „bérleti, használati, üzemeltetési” jogai gyakorlásának lehetőségét; hasznosításról és hasznok szedéséről nem rendelkezett. A másik hivatkozott ideiglenes intézkedést pedig az

alperes kérte a felmondására alapítottan a felperes által 2021. őszén létesített elkerítés miatt a használati rend megváltoztatásától és az igénybevétel fizetőssé tételétől való eltiltás iránt. Az ítélet tábla a kérelmet azzal az indokkal utasította el, hogy a felperesnél esetleg jelentkező bevétel nem értékelhető az alperesnél jelentkező közvetlen hátránnyal, a megkezdett munkák fizikailag helyreállíthatók, valamint a közcélú parkolók fizetőssé tételére az alperes felmondási okként nem hivatkozott. Csupán megjegyezte, hogy magát a parkolót a szerződés nem nevesíti közcélúként, „*így a rendelkezésre álló peradatok alapján egyértelműen az sem állapítható meg, hogy (...) a parkoló fizetőssé tételével a felperes a perbeli szerződés 19. pontjába ütköző módon járt el.*”

- [65] Mindezekon túlmenően az ítélet tábla abban is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy a kárigény jogalapjának további konjunktív feltételei tekintetében a kereset oly mértékben hiányos és ellentmondásos, hogy az is kizárja a kárigény megalapozottságát és az összecszerűség kérdésére vonatkozó szakértői bizonyítás elrendelése sem lehetséges. Hangsúlyozza azt is, hogy egyebekben az összecszerűség körében sem a szakértő feladata a kárigényt megalapozó tények felkutatása és megállapítása. E körben kereset hiányosságait és ellentmondásait illetően az ítélet tábla csupán érintőlegesen az alábbiakra mutat rá:
- [66] A parkolókkal kapcsolatban még az sem állapítható meg, hogy pontosan hol, hány és milyen kapacitású parkoló után érvényesít igényt a felperes. A 2020. évre pedig maga a felperes is azt állítja, hogy a támogatási szerződés hatálya alá esik és eleve csak 2021. februárjában fogalmazta meg a fizetős parkolással kapcsolatos igényét. Míg előadása szerint 2022-ben mégis tudott díjat szedni egy 25 db-os és egy 100 db-os parkoló után. Utóbbi esetében azért érvényesít igényt 2022-re, mert állítása szerint az alperes bojkott felhívása (kihelyezett táblák) miatt nem tudott díjat szedni, amit semmi nem támaszt alá. Amennyiben pedig a felperest valóban megilleti a parkolási díj szedésének joga, ehhez nem szükséges az alperes engedélye, tiltásának nincs relevanciája, ez nem akadályozza a felperes tevékenységét. A csatolt 2023. július 20-i hatósági határozat pedig 2023. júniusi alperesi intézkedésről szól 4 db parkolójegy kiadó automata lebontása tárgyában, ami közigazgatási perben vitatható. Emellett a szerződés 2. számú melléklet 5. pontja és 3. számú melléklet C) pontja – ha nem is világosan, de – kifejezetten közcélúként minősíti a parkolással kapcsolatos területeket, amit a közbeszerzési dokumentáció is tartalmaz. A mosdóhasználati díjakat illetően a felperes saját előadása szerint azt 2022-től bevezette mind a strandon, mind a szolgáltatóházban, 2020-ban pedig saját állítása szerint is tilalom állt fenn, míg 2021-ben csak februárban jelezte ilyen jellegű igényét, amit az alperes ellenkezése ellenére 2022-ben mégis megvalósított.
- [67] A kikötő esetében a szerződés 2. és 3. számú melléklete, és a közbeszerzési dokumentáció szerint is kizárólag a kikötőépület 50 m²-es területe egy része, a váró minősült vállalkozási célúnak, valamint a környező ingatlan terület karbantartási feladatai képezték a szerződés tárgyát. Sem a szerződésben, sem a felperes pályázatában nem esik szó magának a kikötői tevékenységgel (hajók kikötése, nyári-téli tárolása stb.) kapcsolatos felperesi tevékenység végzéséről. A felperes csupán az utóbb tanúként idézni kért dr. Németh István ügyvéd által a felperes megbízásából 2020. szeptemberében a hajózási hatóságnak írt levelét csatolta, melyben a 2014-ben kiadott használatba vételi engedélyben az alperest üzembentartóként feltüntető határozat „kijavítását” kérte a felek üzemeltetési szerződésére hivatkozással.
- [68] A mini vidámpark vonatkozásában a felperes egy 2020. március 6-i keltezésű, de aláíratlan Tonté Lászlónéval kötött bérleti szerződést csatolt, akinek tevékenységét és a felperes általi díjszedést a 2022. évben az alperes 2021-es önkormányzati rendelete lehetetlenné tette az állítása szerint. A csatolt önkormányzati határozat szerint azonban csak 2023. júliusában, és pedig a

felperes által telepített minividámpark elbontására kötelezték. A kötelezés alapja az önkormányzat településképi rendelete, amely a korábbi 2017-es rendeletet számos egyéb ponton módosította (lakókocsi elhelyezés, kerítés magassága és anyaga, tetőfedés anyaga, épületek homlokzata, épületek elhelyezése stb). Semmi nem támasztja alá, hogy kifejezetten a felperesi tevékenység ellehetetlenítését célozta. Míg a felperes pályázatában (147. oldal) a turisztikai vonzerő növelése érdekében tervezett többlétszolgáltatások jellegével (pl. bringó hintó bérlet, mobil vendéglátás, termékiállítás, alkotóműhely, gyermek játszótér) sem áll összhangban.

- [69] Végül a strandbelépők és rendezvénydíjak 2021-2022. évi elmaradását illetően hivatkozott kerítés létesítési tiltás tekintetében az látható, hogy a felperes azt 2021. márciusában ennek ellenére megvalósította és annak elbontására 2021. októberben nem az alperes, hanem a székesfehérvári jegyző határozata kötelezte, melyet a felperes nem vitatottan nem hajtott végre és még 2024-ben is fennállt a kerítés. A rendezvényeket illetően megjegyzendő, hogy a projektnek kifejezetten része volt a „rendezvényter, kültéri nyitott díszburkolatú tér” megnevezésű projekttelelem 830 m² terület nagysággal. Azt pedig nem adta elő a felperes, hogy a kerítés (hatástalan) tiltásán kívül milyen korábbi gyakorlattal ellentétes önkormányzati rendelettel, és milyen rendezvények megtartását, miként lehetetlenítette el az alperes.
- [70] Összeségében a rendelkezésre álló adatokból a fentiek alapján az tűnik ki, hogy a felperes a szerződést és az üzemeltetési jogot „félreértve”, saját gazdasági érdekei mentén lényegében a tulajdonos jogállásába pozicionálja magát és a korlátlan rendelkezési jogot vindikálja magának, amire a szerződés nem ad alapot.
- [71] Mindezekre tekintettel a rendelkezésre álló peranyag alapján a jogalap megalapozatlansága folytán a kereset elutasításra szorult. A másodfokú eljárásban is pereszes felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú ügyvédi képviselőjével felmerült és felszámított ügyvédi munkadíját megtéríteni, melyet az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján a jogszabály által meghatározott összegben állapított meg.

Győr, 2025. november 5.

Dr. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke

Dr. Zsitva Ágnes sk.
előadó bírő

Dr. Sarmon Hedvig sk.
bíró