

Fővárosi Bíróság
7.K.30207/2005/3.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság Miske Miklós (Budapest) felperesnek a Gazdasági Versenyhivatal (Budapest) alperes ellen (Hiv.sz.: Vj-160/2003.) verseny ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében meghozta az alábbi

Í t é l e t e t

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy az Illetékhivatal külön felhívására - az ott megjelölt időben és módon - fizessen meg 16.500 (tizenhatezer-ötszáz) forint le nem rótt kereseti illetéket.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül alperesnek 10.000 (tízezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen 15 napon belül fellebbezésnek van helye a Fővárosi Ítéltáblához, melyet a Fővárosi Bíróságon lehet 3 példányban előterjeszteni.

I N D O K O L Á S

A jelen eljárás megindítását megelőzően Miske Miklós (továbbiakban: felperes) 1999-ben bejelentést tett az eljárás alá vont XIV. kerületi Budapest-Zugló Önkormányzatával (továbbiakban: XIV. kerületi Önkormányzat) szemben, amelyben kifogásolta, hogy az Önkormányzat nem intézkedett a XIV. kerületben lévő raktárhelyiségre, illetve ingatlanra bejelentett vételi szándékával kapcsolatban. A nevezett ingatlanokra vonatkozóan Miske Miklósnak bérleti szerződése volt.

A Gazdasági Versenyhivatal (továbbiakban: GVH) a fenti bejelentéssel kapcsolatban a B.308/1999/4. sz. határozatában megállapította, hogy a Miske Miklós és az Önkormányzat között olyan kötelmi jogviszony jött létre, amelyekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. (Lakástörvény), illetve az Önkormányzat vonatkozó rendeletei az irányadóak, ezért a versenyfelügyeleti eljárás tárgyi hatály hiányában nem indítható. A Versenytanács a tárgyban benyújtott jogorvoslati kérelmet - annak érdemi elbírálása nélkül, elkészttség miatt - elutasította.

Az Önkormányzat 2001. május 16-i keltezéssel keresetet nyújtott be a Fővárosi Bírósághoz a fenti ingatlanokkal kapcsolatos helyiségbérleti díj meg nem fizetése tárgyában felperes ellen.

A felperes 2001. július 13-i dátummal viszontkeresettel élt, amelyben a Fővárosi Bíróságtól kérte annak megállapítását, hogy az Önkormányzat a sz. alatti raktáringatlan vonatkozásában gazdasági erőfölényével visszaélve zárkózott el az ingatlan eladásától, és kérelmezte az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés létrehozását. A Fővárosi Bíróság a 25.G.75526/2001/6. sz. végzésében a felperes viszontkeresetét hatáskör hiányában elutasította. Indokolásában a GVH hatáskörét jelölte meg az ügy elbírálására.

A felperes a Fővárosi Bíróság fenti végzése ellen jogorvoslati kérelmet nyújtott be a Legfelsőbb Bírósághoz, amelynek ez utóbbi helyt adott. A Legfelsőbb Bíróság az első fokú végzést hatályon kívül helyezte és a Pf.IX.24875/2002/5. sz. végzésében a Fővárosi Bíróságot új eljárásban a felperes viszontkeresetének elbírálására utasította. Indokolásában leírta, hogy a kérelmezett adásvételi szerződés létrehozása mint polgári jogi szankció alkalmazásának előfeltétele annak megállapítása, hogy az Önkormányzat gazdasági erőfölényben van-e, illetve ha az erőfölény megállapítható, akkor indokolatlanul zárkózott-e el a szerződéskötés elől.

Az új eljárásban a Fővárosi Bíróság a 25.6.40447/2003/6. sz. jegyzőkönyvben rögzítettek szerint eljárva, a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló, többször módosított 1996. évi LVII. törvény (Tpv.) 86. § (3) bekezdése alapján, a periratok megküldésével, megkereste a GVH-t azzal a kérdéssel, hogy az alperes (az Önkormányzat) a felperessel a Budapest, XIV. kerület sz. alatt található ingatlan előadásától, illetőleg az ügylet jellegének megfelelő üzleti kapcsolat létrehozásától indokolatlanul zárkózott-e el,

vagy sem. Felhívta a GVH-t, hogy a fenti kérdéssel kapcsolatban hozzon határozatot, és a határozatot a periratok egyidejű visszaküldésével a bíróság részére küldje meg. A bíróság ugyanakkor úgy döntött, hogy a GVH döntéséig a per tárgyalását felfüggeszti.

A bírósági megkereséssel kapcsolatosan a GVH ügyindító határozata 2003. november 24-én került kiadásra.

Az alperesi versenyhatóság 2004 június 1-jén kelt Vj-160/2003/60-as számú határozatával az eljárást megszüntette. A határozat megállapította, hogy bérbe adható raktározás célját szolgáló ingatlanok legszűkebb értelemben vett XIV. kerületi piacán a XIV. kerületi Önkormányzat nincs gazdasági erőfölényben. Önmagában a XIV kerületben is nagyszámú hasonló ingatlan található mind a keresleti helyettesíthetőség, mind kínálati helyettesíthetőség szempontjából megállapítható, hogy az ilyen típusú ingatlanok eladója számos, továbbá az árak emelkedésével ez tovább növekedhet. Emellett a határozat kifejtette, hogy ha még a gazdasági erőfölény fennállna akkor is alkalmatlan lenne az Önkormányzat azon magatartása a gazdasági erőfölénnyel való visszaélés megvalósítására, ha az ingatlan eladásától elzárkózna.

A határozat kitért arra is, hogy a Tpvt. hatálya alá tartozik-e az adott magatartás, melyben végül nem foglalt állást, mert annak jelentőséget nem tulajdonított, mindössze azt állapította meg, hogy a sérelmezett magatartásban keverednek a tulajdonosi és közhatalmi jogosítványok.

A felperes a határozatot támadó keresetében kérte a határozat hatályon kívül helyezését és alperes új eljárásra kötelezését, perköltség igénye volt. A kereset az ügy előzményeinek ismertetése után konkrétan sérelmezte a feltárt tényállást (határozat II/10/b.c. és 11-12-es pontja), vitatta eljárás alá vont Önkormányzat álláspontját (határozat 13-16 pont), a magatartás visszaélésre való alkalmatlanságát megállapító rendelkezéseket (határozat 26-33 pontja), a Tpvt. hatályával kapcsolatos okfejtést (határozat 34-44 pontja) valamint a gazdasági erőfölény hiányát megállapító rendelkezéseket is (határozat 17-25 pontja).

Ez utóbbi körben kifejtette, hogy a határozat megállapította, hogy az Önkormányzatnak nagyszámú hasonló ingatlana van, még sem ajánlotta fel azokat megvételre. Továbbá a bérleti és tulajdonosi viszonyok egymást nem helyettesítő viszonyok, a bérleti díjak pedig nem alacsonyak hanem magasak. Kifejtette, hogy más ingatlan azért nem tekinthető helyettesítőnek, mert jelen ingatlan felperes lakásától 200 méterre van, így más ingatlan

egyáltalán nem vagy korlátozottan helyettesítené ezt az ingatlant, jelenleg a szomszédságában lévő varrógépes cég veszi igénybe raktározás céljára, melyet máshol nem lehetne megvalósítani. A felperes ingatlanhoz kötődő üzleti tevékenységei bárhol megvalósíthatók valóban, azonban felperes internet stúdiót létesített volna a közeli iskola hallgatói számára, és ez a lehetőség is elveszett mert más már ilyet létrehozott. Ha elfogadnánk azt az álláspontot, hogy egész Budapest területe egy piac akkor akár azon kívülre is ki lehet terjeszteni a piacot alperesi logikával.

Kifejtette, hogy lehet, hogy ma már nincs erőfölényben az Önkormányzat, de nem a 2003-2004-es éveket kellett volna vizsgálni, hanem az 1995-ös évet. Az eladó saját üzleti megfontolása alapján olyan döntést hozhat amelyet akar, de vételi szándék jelzése esetén ne tartsa függő helyzetben a vevőt, ha választ adott volna, felperes talán már nem tartaná fenn a vételi szándékát.

A tárgyaláson előadta, hogy azóta az Önkormányzat felmondta a bérleti szerződést, és valójában törvényi kötelezettségének nem tett eleget az Önkormányzat, amikor felszólította a bérlőket arra, hogy nyilatkozzanak meg kívánják-e venni az ingatlanokat, majd arra felperes esetében nem válaszolt.

Az alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének elutasítását és alperes perköltségben történő marasztalását. Kifejtette, hogy amennyiben felperes keresetében azt állítja, hogy közhatalmi funkciójával él vissza az önkormányzat, akkor nem piaci magatartásról van szó, tehát a Tptv. hatálya nem terjed ki az ügyre, így a határozat érdemben helyes. Kifejtette, hogy az információ kérések a piaci helyzetről valóban 2004-ben történtek, de nyilvánvaló, hogy ezek érvényesek a korábbi időszakokra is. A felperes a helyiséget bútorraktározásra, gépkocsi tárolásra, ágynemű és ágynemű huzat raktározására, legutóbb pedig gépalkatrész raktározásra használta. Jószerevével erre minden ingatlan alkalmas volt 1995-ben is. Mivel a gazdasági erőfölény fennállta kizárható ezért irrelevánsak, hogy a felperes által sérelmezett magatartásokkal kapcsolatos előadásai illetve, hogy ezen felperesi állítások valósak-e avagy nem.

A bíróság megállapította, hogy a felperes keresete nem alapos.

A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. Törvény (továbbiakban Tptv.) 14. § (1) bekezdése értelmében:

„Az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és a földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A megállapodás tárgyát alkotó árun túlmenően figyelembe kell venni az azt - a felhasználási célra, az árra, a minőségre és a teljesítés feltételeire tekintettel - ésszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait.

(3) Földrajzi terület az, amelyen kívül

a) a fogyasztó nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy

b) az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni."

A Tpv.22. § (1) bekezdése rögzíti, hogy gazdasági erőfölényben van az érintett piacon (14. §), aki gazdasági tevékenységét a piac többi résztvevőjétől nagymértékben függetlenül folytathatja, anélkül, hogy piaci magatartásának meghatározásakor érdemben tekintettel kellene lennie versenytársainak, szállítóinak, vevőinek és más üzletfeleinek vele kapcsolatos piaci magatartására.

A felperes keresetében tartalma szerint vitatta azt, hogy kizárólag raktározási célú helyiségek piacáról lenne szó, kifejezetten internet stúdió üzemeltetésére is alkalmas ingatlanok piacát is szükségesnek tartotta figyelembe venni.

A bíróság e körben egyetértett azzal alperessel, hogy a kizárólag folyamatosan- és felperes által sem vitatottan- általa is raktározási célra használt ingatlan helyettesítő áruja minden szempontból az ilyen célra alkalmas ingatlanok, tehát a keresleti és kínálati helyettesíthetőség szempontjából az áru (ingatlan) célja, árra, minőségre és teljesítés feltételei szempontjából minden olyan hasonló állapotú, jellegű és közel hasonló áru ingatlan figyelembe vehető, amely raktározásra alkalmas. Ilyen célra pedig lényegében minden ingatlan alkalmas, ezért helyesen döntött alperes akkor, amikor az érintett piacot alkotó árut minden raktározási célú ingatlanban jelölte meg. Hozzáteendő, hogy az internet stúdió működtetésére a perbeli ingatlan ugyan nem volt alkalmas, de a határozat helyesen ezen ingatlanokat is e körbe vonta, mivel raktározási célra ezen ingatlanok is alkalmasak.

A vizsgált árupiac tehát a raktározási célú ingatlanok, melybe azonban szinte minden ingatlan beletartozik.

A felperes keresetében tartalma szerint vitatta, hogy az alperesi földrajzi piac meghatározás helyes lenne. A felperes arra hivatkozott e körben, hogy a földrajzi piac szűkebb, az lényegében a Bp, XIV. szám alatti ingatlan 200 méteres körzete, mivel távolabbi ingatlan korlátozottan vagy egyáltalán nem képes helyettesíteni ezt az ingatlant, mert ehhez felperes közel lakik, amellet varroda működik, mely kedvező bérbeadási lehetőséget nyújt.

A bíróság megítélése szerint a Tpv.14.§ (3) a.) pontja szempontjából a felperes is fogyasztónak minősül, mégpedig ingatlant hasznosítónak (bérlőként avagy tulajdonosként) de nem csak ő, hanem minden olyan személy aki valamely ingatlant hasznosít (raktározásra használ), vagy potenciálisan hasznosíthat. Megállapítható tehát, hogy a Tpv.14.§ (3) bek a.) pontja szempontjából a földrajzi piacot az a körülmény határolja le, hogy lényegesen kedvezőtlenebb feltételek között tudja-e az adott fogyasztó beszerezni-e ezt az árut, a hasznosítandó ingatlant avagy nem a perbeli ingatlan 200 méteres körzetén kívül. Köztudomású tény, hogy raktározás tekintetében az ingatlanok értékéhez mérten elenyésző mértékű fuvarozási költségekre is figyelemmel raktározási célra Budapest ingatlanai minden aggály nélkül használhatók különösebb ebből eredő hátrány nélkül. A bíróság megjegyzei, hogy abban igaza van felperesnek, hogy nem csak Budapest lehet lehatároló tényező, hanem akár távolabbi ingatlanok is számításba jöhetnek. Ebből pedig okszerűen levezethető az, hogy az alperes által meghatározott piac (XIV. kerület) raktározási célú ingatlan minden különösebb megfontolás nélkül tekinthető legszűkebb értelemben vett piacnak. A felperes azon érve, hogy az ingatlan azért helyettesíthetetlen, mert ő ahhoz közel lakik súlytalan érvelés, mivel a jogszabály normatív szabályozása nem konkrétan és kizárólag felperes személyét és lakhelyét jelöli meg a piacmeghatározás tényezőjeként, hanem azon személyeket, akik hozzá hasonló – döntően raktározási tevékenységet - folytatnak. Ebből következik, hogy alperes határozata nem jogszabálysértő, amikor felperes lakhelyét nem tekintette a piacmeghatározás alapjának, mivel jogszabály nem felperes lakhelyét, hanem más szempontokat, így általában a raktározást is végző vállalkozások, személyek szempontjait írja elő mérlegelendő szempontként.

Ugyanez az okfejtés vezethető le a Tpv.14.§ (3) bek b.) pontjából, hiszen az ingatlan tulajdonosok és bérbeadók hasonló feltételek mellett értékesíthetik ingatlanaikat a XIV.

kerületben és számottevő különbségekkel e körben nem kell számolniuk az értékesítés vagy bérbeadás körében. Sőt a földrajzi távolság e körben egyáltalán nem meghatározó mivel a Magyar Köztársaság törvényeinek hatálya alatt ugyanazon jogi feltételek mellett értékesíthetők az ingatlanok, leszámítva az árat (amely a helyi kereslet függvénye), ez azonban nem az értékesítés feltételeinek kedvezőtlenebb voltából, hanem az áru földrajzi elhelyezkedésével összefüggő tényleges piaci értékéből következik.

Amennyiben pedig a vizsgált piac a XIV kerületi Önkormányzat raktározásra is alkalmas ingatlanainak piaca, akkor megállapítható szintén mint köztudomású tény - de a 2004-es évre vonatkozó alperesi vizsgálat alapján is - hogy ilyen ingatlan nagy mennyiségben található a XIV. kerületben. E tény ugyanígy köztudomású 1995-ös év vonatkozásában is.

Mivel a bíróság megállapította, hogy a nagyszámú és nem a XIV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő raktározási célú ingatlanok száma igen nagy, azt jelentős mennyiségű különböző személy birtokolja, ezért e köztudomású ténnyel szemben a felperesnek kellett volna ennek ellenkezőjét bizonyítania jelen perben a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján, amelyet nem tett meg.

Ezen köztudomású tényből következik, hogy az érintett piacon az Önkormányzat jelentéktelen piaci szereplőnek tekinthető a kerületben létező nagyszámú raktározási célú ingatlanra figyelemmel és ezért gazdasági erőfölénye sem 1995-ben, sem azóta nem állt fenn.

Egyebekben, még ha 1995-ben az Önkormányzat tulajdonában lettek volna a lakások nagy része a kerületben vagy akár teljes egészében, a földrajzi piac fenti meghatározására figyelemmel akár az összes budapesti piac számításba vehető lett volna, ekként minimum akkor még 22 +1 (Budapest, Főváros Önkormányzata) piaci szereplő volt a piacon, amelyből következően a XIV kerület piaci részesedése még az eltérő kerület méreteket is figyelembe véve nyilvánvalóan 10% alatti. 10% alatti piaci részesedésnél pedig gazdasági erőfölény nem állapítható meg.

Ami a felperes megállapított tényálláshoz fűzött észrevételeit, valamint a határozat egyéb rendelkezéseire vonatkozó előadását illeti a bíróság azokat nem vizsgálta meg részletesen, tekintettel arra, hogy azok teljességgel irrelevánsak jelen ügy szempontjából.

Amennyiben nincs gazdasági erőfölény, a Tpv.21.§-ának sérelme nem állapítható meg még akkor sem, ha egyébként a magatartás gazdasági erőfölény fennállta esetén visszaélés szerű lenne. Ugyanígy a megállapított tényállás jelen ügy érdekéhez nem tartozó részleteire vonatkozó kereseti előadások semmilyen formában nem érintik a határozat jogszerűségét az ügy érdekében: gazdasági erőfölény hiányában az eljárást meg kellett szüntetni.

Összefoglalva tehát a gazdasági erőfölény hiányából következik, hogy a XIV kerület nem élt vissza gazdasági erőfölényével, nem képzelhető el olyan piaci magatartása, amely erre akár 1995-ben, akár később a raktározási célú ingatlanok piacán jogsértőnek minősülhetett volna a Tpv.21.§-ának bármely szakasza szempontjából, így a Tpv.21.§-ába ütköző szerződéskötéstől való indokolatlan elzárkózást sem valósíthatott meg.

A bíróság utal arra is, hogy a határozat rendelkező része minden egyéb körülménytől függetlenül jogszerű volt, a határozat indokolásának egyéb részei - még okszerűtlen vagy jogszabályt helytelenül alkalmazó részei is - nem valósítanak meg jogszabálysértést, hiszen sem a Tpv. sem a mögöttes Áe. (szemben a Pp.-vel) nem tartalmaz arra nézve rendelkezést, hogy az ügy érdekében hozott határozat bírósági felülvizsgálata során önmagában az indokolás megtámadása lehetséges-e. Az Áe.43.§ (1) c.) pontja mindössze az indokolási kötelezettséget írja elő. Ehhez képest ha e jogszabály nem sérül, akkor az egyéb az ügyben relevanciával nem bíró indokolási részek léte (azok tartalmától függetlenül) önmagában nem jogsértő. Mivel az alperes határozat rendelkező része jogszerű, annak indokolása a releváns körben valós tényállást és ez alapján helyes jogi következtetést tartalmazott, ezért a határozat teljes mértékében jogszerű volt.

A bíróság végül megjegyzi, hogy a Legfelsőbb Bíróság Pf.IX.24875/2002/5-ös számú végzésére figyelemmel az Önkormányzat tulajdonosi- piaci magatartásának magánjogi jellege, így a Tpv. hatálya e magatartás kapcsán nem kérdőjelezhető meg, így felperes alappal nem hivatkozhat az Önkormányzat közhatalmával való visszaélésre, amely utóbbi esetben Tpv. hatálya valóban nem lett volna megállapítható, ekként az a jelenlegihez hasonlóan az eljárás megszüntetését eredményezte volna (hatáskör hiányában).

A bíróság végül megjegyzi, hogy a felperes 1993. évi LXXVIII törvény megsértésére alapozott előadása, ezen jogsértés tekintetében indítható bírósági per - és nem jelen ügy kapcsán -bíráható el.

A bíróság mindezekre tekintettel a felperes keresetét a Pp.339.§ (1) bekezdése alapján elutasította.

A bíróság a perköltségről és illetékről a Pp.78.§ (1) bekezdése a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13.E (2) bekezdése, valamint a 32/2003 IM rendelet 3.§ (3) bek és Itv.43.§ (3) bekezdése alapján döntött.

Budapest, 2005. év július hó 13. napján

Jogerős: 2005. augusztus 15.