

Tisztelt Székesfehérvári Törvényszék!

Alulírott **Velence Város Önkormányzata** (székhelye: 2481 Velence, Tópart utca 26., adószáma: 15727529-2-07, KSH statisztikai számjele: 15727529-8411-321-07, ÁHTI: 737126, képviselőjében Gerhard Ákos Emőd polgármester) **alperes**

a csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm – Kádár Balázs Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Báthory utca 7., képviselőjében: dr. Kádár Balázs ügyvéd, KASZ: 36062418, telefon: 0630-9087418, balazs@drkadar.eu, 18189436#cegkapu – útján

a **GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft.** (Cg: 01-09-386341, székhely, 1139 Budapest, Teve utca 18-22., ügyvezető: Berényi Csaba) **felperes által** indított és 26.P.20.181/2021 számon folyamatban lévő megállapítási perben az alábbi

írásbeli ellenkérelmet

terjesztem elő.

Kérem, hogy a felperes keresetét, mint megalapozatlant szíveskedjen elutasítani, és marasztalja az eljárással kapcsolatban felmerült költségeimben.

I.

A felek közötti üzemeltetési szerződés 2009. június 10. napján jött létre (Üzemeltetési szerződés), amely szerződéssel kapcsolatban a feleknek olyan megállapodása, hogy a szerződésüket az új Ptk. hatálya alá rendelik, nem volt. Ebből következően, mivel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény a Ptk. Hatodik Könyvéhez kapcsolódó átmeneti rendelkezései eltérő szabályt nem tartalmaznak, az 50. § (1) bekezdése értelmében az új Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, az új Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra - ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is - a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

A régi Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti.

A régi Ptk. 319. § (2) bekezdése értelmében a szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékét meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

Az Üzemeltetési szerződés 31. pontja rendkívüli felmondási jogot biztosít súlyos szerződésszegés esetére, azzal, hogy a rendkívüli felmondás gyakorlását megelőzően a szerződésszegő felet írásban, határidő biztosításával kell felszólítani a szerződésszegő magatartás orvoslására és a felmondás csak a szerződésszegő magatartás orvoslásának hiányában gyakorolható.

Az alperes a felperest az Üzemeltetési szerződésből fakadó kötelezettségének teljesítésére szólította fel határidő tűzése mellett, amely teljesítésre nem került sor – így a felperesi teljesítés az Ptk. 305. § (1) bekezdése szerint hibás – amelynek következtében az alperes az Üzemeltetési szerződést a felperesi szerződésszegésre tekintettel azonnali hatállyal felmondta.

Az Üzemeltetési szerződés 32. pontja értelmében a rendkívüli felmondás esetén a szerződés azonnali hatállyal megszűnik.

A fentieknek megfelelően a felek között létrejött Üzemeltetési szerződés a felmondás hatályosulásával – a felperes általi átvétellel – 2021. május 27-én megszűnt, így a felperesi kereset nem lehet megalapozott.

II.

1.1. A felperes a jogalap megjelölése körében, valamint a keresetlevele III. részében is kifejtett álláspontját és IV. pontban kifejtett jogi érvelését vitatom.

A felperesi kereset kiindulópontja azon alapul, hogy álláspontja szerint az alperesi felmondás jogellenes volt, mert annak indokai valótlanok, valamint a felmondásra nem az Üzemeltetési szerződésben foglalt feltételek szerint került sor, valamint az felmondásban megjelölt mulasztások nem alapoznak meg súlyos szerződésszegést.

Az érvrendszer azonban önmagának ellentmond, mert amennyiben a felmondás indokai valótlanok, akkor a felperes maradéktalanul eleget tett az Üzemeltetési szerződésből fakadó kötelezettségének, és nem terheli mulasztás. Amennyiben pedig a felmondásban szereplő mulasztások nem alapoznak meg a felperes szerint súlyos szerződésszegést, úgy a felmondási indokok nem lehetnek valótlanok, csak valósak, amelyre tekintettel a felperes a szerződésszegését elismeri.

Mindazonáltal a felek a szerződés 31. pontjában egyrészt a súlyos szerződésszegéseknek eseteit csak példálózva a „különösen” kifejezés mellett sorolják fel, amely a rendkívüli felmondási okok körében nem kizárólagos felsorolás. A szerződés tartalmának lényege a szerződés elnevezéséből fakadóan is az üzemeltetés, amelynek körét a szerződés mellékletei mellett a szerződés 3., 12., 13., 14., 16., 20., 25., 30., pontjai írják körül, és amelyekből fakadó kötelezettség megszegése az alperesi álláspont szerint súlyos szerződésszegés.

A felmondás körében azonban egy dolog különösen lényeges, annak érvényességéhez – függetlenül attól, hogy a felperes azt hány alkalommal írja le – a szerződés nem ír elő olyan feltételt, hogy a felperest a szerződésszegésre való felhívás és annak orvoslására történő határidős felszólítás mellett tájékoztatni kellene a szerződésszegés orvoslásának elmulasztása esetén alkalmazandó jogkövetkezményekről, azaz a rendkívüli felmondás gyakorlásának lehetőségéről.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint ugyanis a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A felek pedig egyértelműen rendezték az Üzemeltetési szerződésben a feladatokat, valamint a nem teljesítés esetére gyakorolható jogkövetkezményeket. A Ptk. egyebekben nem ismer olyan szerződéses kötelezettséget, de az Üzemeltetési szerződés sem szabályoz olyat, amelynek teljesítésére a kötelezett csak abban az esetben lenne köteles, ha egyébként a szerződését felmondanák.

1.2. A felperesi állítással szemben – melyet határozottan vissza kell utasítanom – a felmondás nem volt visszaélésszerű, hanem kifejezetten hosszas eredménytelen egyeztetések és levelezések sajnálatos következménye lett.

Előjáróban ezt csak akként mutatom be, hogy az alperes 2020. július 28-án is a felhívás mellékleteként szereplő „problémalista” tartalma szerinti üzemeltetési hiányosságok pótlására szólította fel a felperest. A felperes azonban érdemi cselekmények nélkül az alperes által felhívottakat az üzemeltetési szerződésen kívül esőnek és alperes kötelezettségeként tüntette fel.

Itt jegyzem meg, hogy ez részben arra vezethető vissza, hogy ahogyan a keresetlevele 2. oldalának második bekezdéséből is látható, a felperes az üzemeltetési kötelezettségét alapvetően a Korzó épületére vonatkozóan értelmezi és nem a teljes projekt területére.

Mivel a 2020. júliusi felhívás az abban foglalt 2020. augusztus 15. napig is eredménytelen maradt, valamint az abban foglaltakat az alperes érdemben értékelte, bizonyosságot kívánt abban a körben, hogy a napi karbantartás kérdésében az alperesi, vagy a felperesi álláspont tekinthető-e helytállónak, ezért közjegyzői bizonyítás keretében kérte az üzemeltetési kötelezettséggel kapcsolatos kérdések vizsgálatát és annak értékelését.

Amikor pedig a szakértői vélemény elkészült és az megállapította, hogy a 2020. július 28-án megküldött problémalista elemei a felperes üzemeltetési kötelezettségébe tartozó feladatok és mulasztások, az alperes nem élt rögtön a rendkívüli felmondás jogával a 2020. augusztus 15-eredménytelenül eltelt határidő alapján. Ezzel szemben tételesen, részletesen kifejtve újabb felhívással és újabb határidővel biztosított lehetőséget a felperes számára a szerződésszegő magatartása orvoslására. És csak ennek ismételt eredménytelensége, valamint az eredménytelenség igazságügyi magánszakértői megállapítását követően élt a rendkívüli felmondási jogával.

1.3. A felperes a keresetlevelében a kereseti kérelem jogalapjának megalapozására jogai megóvásának indokolásaként több hivatkozást is tett keresetlevele 3. oldalán francia bekezdésekbe foglalva, amelyek azonban nem fedik a valóságot, illetve azok lényeges tartalmával kapcsolatban nélkülözik a tényszerűséget:

- a felperes által saját beruházásként bemutatott beruházások a bérlők által kért, és nagyrészt a bérlők által rendelkezésre bocsátott ellenérték fejében megvalósított beruházások, amelyek tehát a bérlők beruházásai, és mint ilyenek a felperesi jogvédelmet nem alapozzák meg,
- az Üzemeltetési szerződés 5.c) pontja szerinti ráépítés kötelezettségéhez szükséges engedélyezési eljárást a szerződés 10. pontja szerint a szerződés aláírását követően haladéktalanul megkezdni, annak érdekében, hogy az építkezés mielőbb megkezdődhessen. A szerződés aláírása óta 11 év telt el és a felperes építési engedéllyel sem rendelkezik a beruházás megvalósítására, így a ráépítési jogának megváltására sem került még sor, így e joga hiányban ennek a jogának védelmében sem megalapozott a keresete,
- a birtokba lépést a felperes akadályozza, amelyből a felperesnek nem, csak az alperesnek származik kára,
- a projekt fenntartási ideje lejárt, így ennek körében a felperesnek csak az a kötelem, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesülését igazolja, illetve annak nem teljesítése esetére azért helytálljon, azonban ez a szerződésfelmondástól függetlenül is őt terhelő kötelezettség,
- a felperesi jogsértést igazságügyi szakértői vélemény támasztja alá, amely a felperes súlyos szerződésszegését alapozza meg.

2.1. A felperes által felhívott tényállásban foglaltakra, az ott előadottak vitatásával a felperes által felhívott pontozás szerint az alábbiak szerint reagálok.

Az 1. és 2. pont szerint a nyertes KDOP pályázat alapján lefolytatott közbeszerzési eljárásban a felperessel kötött szerződést az alperes.

A felperes értelmezésével szemben azonban a napi karbantartás kifejezésének nincsen szűkítő értelme, éppen ellenkezőleg, az a karbantartási kötelezettség fokát jelöli. Ezért határozták meg a felek az üzemeltetési kötelezettséget a szerződés 3., 12., 13., 14., 16., 20., 25., 30., pontjaiban azzal, hogy a 26. pontban a karbantartás fogalmának meghatározáshoz a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezéseit is felhívták.

A szerződés 20. pontja pedig nem költségmegosztást ír elő, hanem a felperes számára is kötelezettséget támaszt, amelyet azonban a felperes úgy jelen keresetlevelében, mint az üzemeltetése gyakorlatában sem említett és különösen nem gyakorolt.

Ugyanígy a garanciális, szavatossági jogok gyakorlásának átruházásában a felperes valótlanul állítja, hogy az alperes azt nem gyakorolta, és nem ruházta át, hiszen a felperes, mint üzemeltető volt abban a helyzetben, hogy jótállási körbe tartozó hibákat felismerje, ezért is vett a felperes részt a garanciális bejárásokon és került sor az ott jelzett hiányosságok orvoslására – amennyiben azt a kivitelező garanciális hibának elfogadta.

A 3. pont szerinti üzemeltetés és karbantartás fogalmára vonatkozóan mivel a felek között vita merült fel a szerződés és a csatlakozó dokumentumok értelmezésében, a kérdés olyan szakkérdésnek minősül, amelyet csak a Pp. 300. § (1) bekezdése szerinti szakértelemmel rendelkező személy, vagy szervezet válaszolhat meg, amelynek körében indítványozzuk az alperes által az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 25. § (1)-(2) bekezdése alapján közjegyzői bizonyítás keretében elkészült szakértői vélemény felhasználását a Pp. 306. § alapján.

A 4. és 5. pont szerinti megállapítás ellentétes a szakértői véleményben foglaltakkal, amely lényegében azt állapítja meg, hogy az Üzemeltetési szerződéssel érintett területek karbantartási hiányosságai miatt van olyan állapotban az üzemeltetett terület, amelyet a szakértői vélemény rögzít, és amely karbantartási kötelezettség a felperest terheli.

Tegyük itt hozzá, hogy a szerződés megkötésekor egyik félnek sem állt szándékában egy szinallagmatikus szerződés megkötése, amelyben – a felperes keresetében foglalt értelmezése szerint – a felperes kötelezettsége a bérleti és üzemeltetési díjak beszedése, míg az alperesnek a felpereshez befolyó bérleti díjhoz képest elenyésző bérleti díjból pedig az a kötelezettsége, hogy olyan színvonalon tartsa karban a területet, hogy a felperes folyamatosan tisztas haszonra tehessen szert.

A szerződés azonban – visszautalva a számviteli törvény szerinti fogalomra is – az alperesi kötelezettséget nem a felperesi mulasztások orvoslására állította be, hanem a természetes és karbantartással már nem orvosolható állagromlás esetére. (Üzemeltetési szerződés: 26. pont nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától).

A 6. pont körében rögzíteni szükséges, hogy a felperessel folyamatos volt az egyeztetés, azonban a felperes az alperes kéréseinek teljesítésétől elzárkózott, az egyeztetéseken megfogalmazott és egyetértésben rögzített kötelezettségeket a felperes nem teljesítette.

A karbantartási feladatok körében a felperest az alperes nem akadályozta, illet a felperes sem tudott megjelölni, az pedig, ha a felek között az üzemeltetési szerződés értelmezéséből kifolyólag vita van, nem jelenti azt, hogy a felperes az alperes kárára és költségére rendelhetne meg szolgáltatásokat.

A rendkívüli felmondásban rögzített indokoknak a szerződésből fakadó kötelezettségen kell alapulniuk, és azok súlyos szerződésszegő mivolta nem azon alapul, hogy a felperes szerint az üzemeltetés színvonalát befolyásolják-e. Attól azonban, hogy az üzemeltető számára nem érzékelhető az üzemeltetés színvonalának csökkenése – mert az üzemeltetésbe adott projekt aktuálisan üzemeltethető – nem jelenti azt, hogy az a színvonal megfelelő és elegendően szolgálja is a szerződésben foglalt célokat.

A 7. pont vonatkozásában már fentebb kifejtettük, hogy a felmondási jog gyakorlásáról való előzetes értesítés a rendkívüli felmondásnak nem feltétele, az a felek közötti szerződésből fakadó jog. A Ptk. rendszerében a felmondás joga egyebekben is vagy jogszabályból, vagy a szerződésből fakad, azt utólag többletkövetelményekhez nem lehet kötni.

Az alperes a felmondási jogát pedig a szerződésben írtaknak megfelelően gyakorolta.

A felperes szerződésszegő magatartását pedig igazságügyi szakértői vélemény támasztja alá.

A felperes által a 8. pontban felhívott időrendiségnek a keresetlevele elbírálása szempontjából nincsen jelentősége, az Üzemeltetési szerződés 7. pontján alapuló KSH szerinti bérleti díj módosulásának rögzítése, amelyet az alperes a felperessel 2021. április 9-én közölt, pedig a jelen jogvita körében semmilyen relevanciával nem bír, az a szerződés felmondása szempontjából annak indokain, vagy megalapozottságán nem változtat. A felek között a vita nem a bérleti díj körében áll fenn, így az arra vonatkozó jognyilatkozatból a felmondás jogszerűsége körében nem vonható le következtetés.

A 9. pont tartalmazza a felperes állításait az alperes által elkészített szakértői véleménnyel összefüggésben.

Az alperes az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 25. § (1)-(2) bekezdése alapján közjegyzői bizonyítás keretében indítványozta igazságügyi szakértő kirendelését, amely 42016/N/476/2020 számú közjegyzői eljárásban megszületett igazságügyi szakértői vélemény megállapította, hogy az alperes mely kötelezettségei tartoznak a karbantartás körébe és ezek közül melyek azok, amelyeket nem teljesített.

A szakértői vélemény álláspontom szerint így eljárásjogilag aggálytalan, annak felhasználásáról azonban a tisztelt Törvényszék fog dönteni. Mindazonáltal a szakértői véleményből megállapítható, hogy a szakértő a felperes számára lehetővé tette, hogy a szakértői vélemény elkészítésében közreműködjön, ahhoz iratokat, karbantartási naplót csatoljon, de erre a szakértő felhívása ellenére sem került sor.

Mindebből fakadóan, továbbá a közjegyzői bizonyítás sajátosságának következményeként megállapítható, hogy az sem részrehajló nem lehet, sem a megrendelő érdekeit nem tudja szolgálni. Az azonban, hogy a felperes a szakértői bizonyítás körében nem kívánt együttműködni

a szakértőnek fel nem róható, és arra, mint az alperes, vagy a szakvélemény hiányossága a felperes nem hivatkozhat.

A felperesi kereset vonatkozásában meg kell említeni, hogy az helytelenül hivatkozik a szakértői véleményre az F/13. pont alatt, mert az általa csatolt szakértői vélemény nem az alap szakértői vélemény, hanem az alperesi felszólítás határidejét követően elkészítettett magánszakértői vélemény annak alátámasztására, hogy az alap szakértői véleményhez képest mely karbantartási kötelezettségének tett eleget a felperes és melyeknek nem.

A felperes felrója, hogy a szakértő kiragad projektelemeket és azokra hivatkozik, nem az egész projektet értékeli, nem bontja le azt arányosan.

Ezzel szemben a szakértő – társszakértők bevonásával – az üzemeltetéssel érintett és a mellékletekben foglalt összes területet megtekintette és vizsgálta, és azokon mutatta be az egyes hiányosságokat, az üzemeltetési szerződés megszegéséből eredő következményeket. Ezek az egyes részletek, amelyek a teljes projektterület elemeit teszik ki, és amelyeket a szakértő elemenként értékelt – mivel az üzemeltetési szerződés is külön reflektál ezekre – amely elemek alkotják az egészet, amelyre a következtetés levonható.

A szakértői vélemények egyes megállapításai körében álláspontom szerint továbbá nincsen jelentősége annak, hogy hány pad, lámpa, vagy szemégyűjtő esetében igazak a szakértő megállapításai, ha azok egyes elemek körében igazak, főleg úgy, hogy a szakértő a fényképfelvételekkel csak illusztrálta a helyzetet, amely önmagában alkalmas arra, hogy a szerződésszegést dokumentálja. Az Üzemeltetési szerződés ugyanis nem tér ki arra, hogy a szerződésben foglalt felperesi kötelezettségek nem teljesítése milyen %-os arányban eredményez szerződésszegést. Azt ugyanis bármely szerződésszegő elem megvalósítja.

Az Ökopark területén az alperes nem rendelt meg és nem végez beruházást, a szakértői vélemény pedig csak olyan területekre tért ki, amelyek üzemeltetési szerződés szerint karbantartási kötelezettsége elől a felperes elzárva nincsen, vagy azt valamely harmadik személy, vagy hatóság tevékenysége nem akadályozza (partfal-rekonstrukció). Tehát a szakvélemény csak a felperes által üzemeltetett, helyesebben fogalmazva üzemeltetendő területeket és projektelemeket vizsgálta, így a felperesi kifogás nem helytálló.

Nem felel meg a valóságnak, hogy a Velence Korzó létesítésétől kezdődően lennének pavilonok a szakértői véleményben foglaltak szerint. Az Üzemeltetési szerződés mellékletét és a szakvélemény alapját képezik a kertészeti és kiviteli tervek is, amelyek ezeket nem tartalmazták, tehát az üzemeltetési időszak alatt létesülhettek csak, így az üzemeltető felelősségi körébe tartozik, hogy azok a szerződésben foglalt előírásokat megsértve helyezkednek el.

A Krém, Pi és Berényi bérleményekkel kapcsolatos megjegyzések is szakértői kompetenciába tartoznak és a szakértő megállapításai szerint kell azokat megítélni azzal, hogy a felperes ezek megvalósulását sem cáfolja. Az üzemeltetési szerződés melléklete továbbá meghatározza azt is, hogy mely területek közcélú közterek, amelyek ilyen jellegét és használatát akadályozza a bérleményekhez tartozó lekerítés.

A szakvélemény a homok eltakarításának hiányát általánosan állapítja meg a sétányokon, a széksornál, a sportpályákon, a közlekedő utakon, a játszótéren, amelyek nem az előző napi időjárási jelenségek eredményei – lásd őszi levelekkel kapcsolatos megállapítás.

A zuhanyhelyekre vonatkozóan a felperes elismeri a karbantartás hiányosságait, amelyet nem mentesít, hogy a felmondást követően azoknak eleget tett. A Velence Korzó és szabadstrand azonban nem csak egy idény jellegű létesítmény, hanem annak közösségi tér funkcióját az üzemeltetési szerződés melléklete is rögzíti a közösség számára nyitva tartandó területek megjelölésével, amely a folyamatos és nem idény jellegű karbantartást és így a tisztítást is elengedhetetlenné teszi.

A felperes a garanciális kérdések átengedésével kapcsolatban általánosságban is és egyedileg is az alperesre hárítja a felelősséget. E körben rögzíteni kell, hogy a Korzóépület kivitelezésekor a jótállási kötelezettséget 36 hónapban határozták meg, amely időtartam lejártakor a bejárás a felperes, mint Üzemeltető részét vett, sőt a 2017-es utolsó bejárást követően még a garanciális javításokkal kapcsolatos álláspontját is kifejtette. Annak lényege az volt, hogy a műszaki érvek nagy részét elfogadta, míg a vitatott elemek már akkor is azon alapultak, hogy az üzemeltető nem az eredeti tervek és funkció szerint használta a területeket – pl. a napozóteraszt vendéglátás céljára – mely miatt nem volt érvényesíthető a jótállási igény.

Ez annyiban jelentős kérdés, hogy a felperes 2017. június 12-i leveléből kitűnik, hogy a felperes állította össze a garanciális bejárashoz szükséges hibalistát. A bejárást követő kijavítási javaslatot, illetve az elutasított garanciális javításokat pedig többségében elfogadta.

A felperesnek tehát azon hivatkozása, hogy az alperes a garanciális javításokat nem végeztette el, vagy, egyes elemeknél az, hogy a garanciálisan ki nem javított kivitelezési hiba következményei rá nem háríthatóak, azért nem fogadható el, mert a fentiek szerint a felperes volt az, aki a garanciális hibának tekinthető hibákat összesítette – és ő volt az, aki üzemeltetőként azok észlelésére képes volt. Mivel pedig az Üzemeltetési szerződés 2. és 24. pontja szerint úgy a kivitelezés tervezési, mint a megvalósulási szakaszában annak minden elemével tisztában volt, illetve azok garanciális helytállásának érvényesítése az ő terhére esett, nem róhatja fel az alperesnek, hogy nem érvényesített olyan – a szakértői vélemény megállapítás szerint egyébként garanciális körben érvényesíthető – garanciális igényeket, amelyeket a felperes, mint az ilyen körben épületüzemeltetőként szakértelemmel bíró sem észlelt és amelyek érvényesítését maga sem javasolta korábban.

A klíma rendszer karbantartására valóban az alperes szerződött a felperesi érdekkörben a 14. pont szerint, azonban a vállalkozó teljesítését a felperes – mint az Üzemeltetési szerződés szerint üzemeltetésre kötelezett – ellenőrizte és igazolta. A karbantartási szerződés felmondására pedig azért került sor, mert a vállalkozó az általa számlázott és a felperes által teljesítésigazolással alátámasztott javítási, szerelési munkálatokat nem tudta a Korzó területén bemutatni, a klíma-berendezés, amely egyebekben a fűtési rendszert is üzemelteti pedig nem volt üzemképes.

Ilyen előzmények után, mivel a javítás költségeit – a melyek a nem megfelelő karbantartásból fakadtak – a felperes nem vállalta, azt az alperes rendelte meg és teljesítette, hogy a bérlők számára a bérlemény rendeltetésszerű igénybe vételét biztosíthassa.

A felperesi hivatkozással szemben a felperes a (al)bérleti szerződésekben a klíma üzemeltetésének a költségeit a bérleti díj, illetve az üzemeltetési díj keretében a bérlőkkel szemben érvényesítette és a bérleti szerződések szerint annak karbantartása a felperes kötelezettsége volt.

Ebből következően az sem az Üzemeltetési szerződés szerint nem volt az alperes terhe és kötelezettsége, de a szerződést sem értelmezte így a felperes, hiszen maga is úgy szerződött, hogy ez az ő terhe és kötelezettsége.

Ugyanígy a sövény és növényzet karbantartásában nem friss hajtások nyírásáról volt szó, hanem generálisan állapította meg a szakértői vélemény, hogy a „füvesített terület nagy felületekben lepusztult, gypápolás, karbantartás nem valósult meg *huzamos időn át*”. Ugyanígy általánosan állapítja meg a szakértő, hogy a fák és dísnövények visszametszése, karbantartása nem történt meg, a fák gallyazása nincs elvégezve (20. oldal, 21. oldal, 23. oldal).

A pergola vonatkozásában is egyértelmű, hogy a hiba a napi karbantartás körébe tartozó felületkezelés elmaradása, nem pedig a garanciális kérdés, amelyet fentebb már kifejtettünk, és igaz ez a pilltető kérdésére is. Itt kell azonban hivatkoznom arra, hogy ez a karbantartási mulasztás a felperesi koncepcióba tartozik bele, hiszen ez a terület lenne az, amelyen a felperes az Üzemeltetési szerződés 5.c) pontja szerint beruházást végezhetné, ha annak feltételeit biztosítaná, így arra lehet következtetni, hogy a karbantartás elmulasztása koncepcionális, hiszen miért költene annak a pergolának a karbantartására, helyreállítására, amelynek a helyén egyébként majd valamikor amúgy is építkezhetne.

A mobilkerítés létesítésével kapcsolatban irreleváns úgy a felmondást követő események felhívása, mint az, hogy az miként, milyen megközelítést biztosítva létesült. A szakértő nem annak a célját kell, hogy megvizsgálja, hanem az üzemeltetési szerződés és annak mellékleteinek értelmezésével annak megvalósíthatóságát, és a projektre gyakorolt hatását.

A gyalogoshíd kérdésében is egyértelmű a szakértői vélemény, a garanciális javítás körében is a nem megfelelő használat volt a javítás visszautasításának oka. A felperest azonban az a körülmény, hogy a garanciális javítás nem történt meg, nem mentesíti a karbantartási kötelezettség alól, vagy az alól, hogy az üzemeltetésében lévő projektelemeket a rendeltetésüknek megfelelően használják.

Az útburkolat a tartósság és a könnyű javíthatóság érdekében került térkőburkolattal kialakításra, amely alakváltozásai könnyen javíthatóak. A szakértői vélemény fényképmellékleteiből jól látható hogy a hibák nem újkeletűek, az a rendszeres karbantartás hiányának eredménye.

A közcélú közterületek nyitva tartásának elmulasztása, a strandlabda pálya karbantartása, az öntöző berendezés, az engedély nélküli ideiglenes épületek, a lábazati vízfelszívódás, a csapóeső miatti felületkezelési hiányosságok, a kapcsolószekrények hiányosságai, a homlokzati festés hibái, üvegtörés, a folyókák tisztítási hiányosságai mind a felperes által nem vitatott hiányosságok, amelyeknek utólagos elvégzését állítja, ezzel alátámasztja a szakértői vélemény megállapításait, továbbá a felmondás megalapozottságát. Ugyanígy a vízelvezetők kérdése is, illetve a lidós part karbantartása a határidőn túl valósult meg, amelyet a felperes elismer, tehát e körben is alapos az alperesi felmondás.

A Korzóra vonatkozó bérleti szerződésekkel kapcsolatos szerződésszegő magatartást pedig szintén a felperes elismerte azzal, hogy annak hiányait pótolni ígérte.

A 10. pont szerinti új szerződésnek nincsen jelentősége a szerződés felmondása körében, bár arról a felperes alperest korábban nem tájékoztatta.

A 11. pontban írtak szerint a Projekt megvalósítását az alperesi magatartás nem veszélyeztetheti, mert a projekt fenntartási időszaka lejárt, míg az alperes, amennyiben a felperes veszélyeztető magatartását észleli, azt elsődlegesen a felperessel kell rendeznie, mert a felperes mulasztása az alperesnek nyújtott támogatás megvonását eredményezi. Ezért nem is életszerű az NFÜ-felé való bejelentés, míg a felek levelezése alapján látható, hogy az alperes törekedett az együttműködésre, míg a felperes akadályozta a projekt indikátorok megvalósulása ellenőrzését.

A 12. pont a fentiek szerint is tényszerűen nem igaz.

A 13. pont szerint az alperes értesítette a Közbeszerzési Hatóságot, amely értesítés azonban a jelen szerződéses jogviszony szempontjából nem releváns.

A 14. pontban foglaltakkal szemben attól nem lehet eltekinteni, hogy az üzemeltetésbe adott vagyon nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 7. § (1) bekezdésének utolsó fordulata szerint a nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A (2) bekezdés értelmében pedig a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása.

A nemzeti vagyonról szóló törvény e rendelkezései az üzemeltető mulasztásából fakadóan súlyosan sérültek, a Velence-tó Kapuja projekt keretében megvalósult beruházás ingatlan és egyéb elemeinek állékonyságát az üzemeltető mulasztása veszélyeztette, a közösségi terek hozzáférését engedély nélküli kerítéssel és területek önkényes elzárásával akadályozta. A Korzó működőképességének megőrzése és a nyári szezon megfelelő biztosítása érdekében az alperes saját költségén rendelte meg az épület hűtési-, fűtési rendszerének karbantartását és javítását 10 millió forint nagyságrendben, ahogyan a tűzrendészeti előírások betartásához szükséges beruházásokat is, amelyeket az üzemeltető elmulasztott.

A felmondás körében ezek a tények vehetőek figyelembe a felperes által hivatkozott a járványhelyzet miatt kialakult gazdasági körülményekkel szemben.

A 15. pont a felperes koncepciója, amellyel szemben tény, hogy a felperes nem rendelkezik még építési engedéllyel sem, mert az engedély kérelmét az építési hatóság elutasította. A Közbeszerzési Hatóság hivatkozott állásfoglalásai pedig nem a szerződés jelen felmondásával kapcsolatos megállapítások, más tényállásra alapulnak, egy más jogági eljárás rendelkezéseit vizsgálják azzal, hogy a Pp. 263. § (2) bekezdése szerint a bíróságot a határozata meghozatalában még a KH döntése sem kötné, nem hogy a hatóság saját magára sem kötelező általános állásfoglalása.

III.

A fenti hivatkozásaim alátámasztására, védekezésem bizonyítására és a felperesi kereset cáfolatára az alábbi bizonyítási indítványokat terjesztem elő:

Okirati bizonyítékként csatolom a felperesnek az alpereshez 2017. június 12-én írt levelét a garanciális javításokkal kapcsolatban, amely mint okirati bizonyíték alkalmas annak bizonyítására, hogy az alperes a garanciális javításokra vonatkozó jogosultságát a felperes által összeállított hibalista alapján érvényesítette.

Indítványozom, hogy az Üzemeltetési szerződésszerűen felperest terhelő karbantartási kötelezettség tartalmának megállapítására, valamint a felperes szerződésszerűen kötelezettségébe tartozó és el nem végzett karbantartási kötelezettségek megállapítására a Pp. 306. § (1) és (2) bekezdése alapján az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 25. § (1)-(2) bekezdése alapján közjegyzői bizonyítás keretében a 42016/N/476/2020 számú

közjegyzői eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő igazságügyi szakértői véleményének felhasználását engedélyezni. Az igazságügyi szakértői vélemény alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperest az Üzemeltetési szerződés alapján milyen kötelezettség terhelte a napi karbantartási kötelezettség körében, illetve, hogy e kötelezettségének milyen körben nem tett eleget.

Indítványozom továbbá, hogy a Pp. 302. § (1) bekezdése alapján a tisztelt bíróság tegye lehetővé a felperes által csatolt, de az alperes által készített igazságügyi magánszakértői vélemény felhasználását az eljárásban, amely magánszakértői vélemény annak a bizonyítására alkalmas, hogy a felperes az üzemeltetési szerződésből fakadó kötelezettségének, az arra irányuló felszólításban rögzített határidőben sem tett eleget, azaz a 302. § (5) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a magánszakértői vélemény a fenti más eljárásban született igazságügyi véleménytől eltérő szakkérdés bizonyítására van szükség.

Okirati bizonyítékként csatolom a felperes által alkalmazott szerződési feltételek kivonatát egyes bérleti szerződésekből, amely annak bizonyítására alkalmas, hogy a felperes a klíma üzemeltetését, valamint az ott felsorolt szolgáltatások nyújtását díj ellenében, mint saját szerződéses kötelezettsége vállalta a bérlőkkel szemben, így alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperesi keresettel szemben a felperes is ezeket a feladatokat az Üzemeltetési szerződés alapján őt terhelő kötelezettségeknek tekintette.

Csatolom a közjegyzői eljárásban kirendelt szakértő levelét annak alátámasztására, hogy az üzemeltetési szerződés körében lefolytatott vizsgálat kapcsán a szakértő a felperest be kívánta vonni, azonban a felperes a szakértővel történő együttműködéstől elzárkózott. Az okirat annak bizonyítására alkalmas, hogy a szakértő a felperesi álláspont megismerését is lehetővé kívánta tenni, valamint a felperesi kötelezettségek teljesítésének alátámasztását a felpereshez szóló felhívással is szorgalmazta, amelytől a felperes zárkózott el.

A Pp. 265. § (2) bekezdése a) pontja lapján felhívom, hogy a csatolt ügyvédi levelezés kapcsán az alperes válaszeveleit is csatolja, amelynek körében a titoktartás alóli felmentést megadom, továbbá felszólítom különösen, hogy csatolja a felperesi jogi képviselőnek 2021. február 24-i keltezéssel a jogi képviselőm által megküldött levelet, amely annak bizonyítására alkalmas, mint okirati bizonyíték, hogy az alperes az egyeztetések elő nem zárkózott el, éppen ellenkezőleg a felperes nem teljesítette a szerződésből fakadó együttműködési kötelezettségét.

IV.

Az alperes jogképessége a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdésén, míg a polgármester képviseleti jogosultsága a 67. § rendelkezésein alapul, és a Magyar Államkincstár Törzskönyvi nyilvántartásában szerepel.

Az alperes képviseletében a perben meghatalmazottként jogosult eljárni a Pp. 65. § a) pontja alapján az ügyvédi iroda, amely az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 2. §. (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységét a 4. § (3) bekezdésére tekintettel a 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti megbízás alapján látja el, melynek alátámasztására csatolom az ügyvédi meghatalmazásomat.

Velence, 2021. július 26.

Tisztelettel:

KÁDÁR BALÁZS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Kádár Balázs
ügyvéd
1054 Budapest, Báthory u. 7.
drkadarb@t-online.hu

Velence Város Önkormányzata
alperes
képvt.: