

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, székhelye: 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

viszontkeresetet

terjesztem elő:

Kérem, hogy a tisztelt Bíróság kötelezze a felperest, hogy a tulajdonomat képező 2481 Velence, Tópart utca 47. szám alatti Velence Korzó elnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint a Velence 1367/28 hrsz, 1367/3 hrsz, 1367/5 hrsz, 1367/7 hrsz, 1367/8 hrsz, 1367/9 hrsz, 1367/14 hrsz, 1367/16 hrsz, 1367/18 hrsz, 1367/19 hrsz, 1367/20 hrsz, 1367/22 hrsz, 1367/23 hrsz, 1367/25, 1367/27 hrsz, 1368 hrsz, 1369 hrsz, 4313 hrsz, 4413/2 hrsz, 4413/3 hrsz, 4413/4 hrsz, 4413/5, 4413/6 hrsz, 4481 hrsz, 4510/2 hrsz, 4510/13 hrsz alatti ingatlanomat és az ahhoz kapcsolódó ingóságaimat 2 munkanapon belül bocsássa birtokomba és kötelezze annak elhagyására, valamint marasztalja az eljárással felmerült költségeimben.

Ideiglenes intézkedés iránti kérelem

Kérem, hogy a tisztelt Bíróság ideiglenes intézkedésével kötelezze a felperest, hogy a tulajdonomat képező 2481 Velence, Tópart utca 47. szám alatti Velence Korzó elnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint a Velence 1367/28 hrsz, 1367/3 hrsz, 1367/5 hrsz, 1367/7 hrsz, 1367/8 hrsz, 1367/9 hrsz, 1367/14 hrsz, 1367/16 hrsz, 1367/18 hrsz, 1367/19 hrsz, 1367/20 hrsz, 1367/22 hrsz, 1367/23 hrsz, 1367/25, 1367/27 hrsz, 1368 hrsz, 1369 hrsz, 4313 hrsz, 4413/2 hrsz, 4413/3 hrsz, 4413/4 hrsz, 4413/5, 4413/6 hrsz, 4481 hrsz, 4510/2 hrsz, 4510/13 hrsz alatti ingatlanomat és az ahhoz kapcsolódó ingóságaimat 2 munkanapon belül bocsássa birtokomba.

I.

Az érvényesíteni kívánt jog

Ptk. 98. § A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

Ptk. 112. § (1) A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

Ptk. 115. § (1) A tulajdonjogi igények nem évülnek el.

(2) A tulajdonos a birtokvédelem szabályai szerint önhatalommal is kizárhat vagy elháríthat minden olyan jogellenes beavatkozást vagy behatást, amely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi.

(3) A tulajdonos követelheti a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetését, ha pedig a dolog a birtokából kikerült, követelheti a visszaadását.

Ptk. 193. § (1) Aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni.

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

Ptk. 319. § (1) A felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik vagy felbonthatják.

(2) A szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak.

Pp. 103. § (1) bekezdés c) és d) pontja.

A Ptké. 50. § (1) bekezdése értelmében a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelmekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra - ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb kötelmeket is - a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

II.

Az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tények

Velence Város Önkormányzata 2009. június 10. napján üzemeltetési szerződést kötött a felperessel 20 éves határozott időtartamra a „Velence-tó kapuja” elnevezésű projekt keretében megvalósuló beruházási elemek üzemeltetésére.

Az üzemeltetési szerződés 3. pontja szerint a szerződés célja volt a szerződés szerinti időtartamban valamennyi beruházási elem gazdaságos üzemeltetése, a felperes által vállalt eredmények teljesítése és az önkormányzati önrész megtérülése érdekében. A 13. pont értelmében az üzemeltető valamennyi beruházási elem működtetését, üzemeltetését, napi karbantartását köteles vállalni és végezni. Az üzemeltetés az év teljes időszakára, a szerződés szerint legalább 20 év időtartamra vonatkozott. Az üzemeltetés a legfontosabb feladatokként az üzemeltetés, karbantartás, fejlesztés volt (az üzemeltetési szerződés 3. számú mellékletben felsoroltak körében) a sétányok teljes területén, a térfigyelő rendszer körében a kikötő és épülete vonatkozásában, a sportpályákra és a Korzóra kiterjedően, valamint a kommunális helyiségek, a szolgáltatóház üzemeltetése és bérbeadói feladatok ellátása, a Lidó, a parkolók és a játszótérre kiterjedően.

A szerződés 14. pontja továbbá rögzítette, hogy az üzemeltetésbe adás teljes körű abban az értelemben, hogy a működtetéssel, napi karbantartással kapcsolatos minden költség az üzemeltetőre hárul.

A szerződés 25. pontja értelmében az üzemeltetés időtartam alatt az Üzemeltető a jó gazda gondosságával köteles gondoskodni a teljes projektterület épületeinek, építményeinek, eszközeinek és berendezéseinek rendszeres javításától, napi karbantartásáról.

A szerződés 26. pontja a karbantartás fogalmát és tartalmát a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 8-9. pontjában foglalt fogalmakkal egyezően határozta meg.

A felperes és az alperes között több levélváltás folyt abban a körben, hogy az üzemeltetési kötelezettségből fakadó javítási, napi karbantartási feladatok milyen tevékenységeket ölelnek fel, és mely tevékenységek azok, amelyek már nem a felperes, hanem esetleg az alperes kötelezettsége elvégezni az üzemeltetéssel összefüggésben.

Ennek körében az alperes 2020. július 9-én kelt problémalista elnevezésű és 2020. július 28-i levéllel megküldött levelében határidő tűzésével hívta fel a felperest arra, hogy a levélben foglalt üzemeltetési kötelezettségeknek tegyen eleget.

Az üzemeltető felperes azonban az abban foglaltaknak nem tett eleget.

Ezt követően 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 a felperes mely kötelezettségei tartoznak a karbantartás körébe és ezek közül melyek azok, amelyeket nem teljesített.

A szakértői vélemény ismeretében az alperes a 2021. április 23-án kelt felszólításában részletesen felszólította a karbantartási kötelezettsége elmulasztásából fakadó kötelezettsége teljesítésére 8 napos határidő tűzésével, amely kötelezettségének a felperes határidőben nem tett eleget. Ezt igazságügyi magánszakértői vélemény rögzíti.

Erre tekintettel az alperes az üzemeltetési szerződést annak 31. pontjában foglaltakra tekintettel, azonnali hatállyal felmondta, és kérte, hogy biztosítsa a felperes a birtokba adást és az állapotfelmérést. A felmondás a szerződést megszüntette. A felperes azonban azóta az üzemeltetéssel érintett területeknek a szerződés 32. pontja szerinti állapotfelmérését nem tette lehetővé, és az ingatlanokat nem bocsátotta birtokba.

Az üzemeltetési szerződés alapján birtokában lévő ingatlanokat jogalap nélkül birtokolja és használja.

Az ideiglenes intézkedést megalapozó körülmények

Az üzemeltetési szerződéssel érintett terület egyik része a Velence Korzó, amely egy üzletház, amelynek helyiségeiben a felperessel kötött bérleti szerződés alapján, illetve az üzemeltetési szerződés alapján megvásárolt bérleti jogra alapítva működnek üzletek és vendéglátó-helyiségek. A másik jelentős rész a Velencei-tó partszakasza és az azon üzemelő szabadstrand területe.

Az üzemeltetési szerződés felmondására tekintettel a Korzó bérlői számára nyújtott épületüzemeltetési szolgáltatások nem biztosíthatóak, így sem az elektromos hálózat felügyelete, a tűzvédelmi rendszerek és az épület klimatizálásának működtetése és felügyelete nem biztosított, ugyanígy a szabadstrandot igénybe vevők részére a kommunális helyiségek és azok tisztántartása nem biztosítható, mivel a felperes az alperesnek a helyiségeket és a szükséges hozzáféréseket nem adta át. A rendszerek üzemeltetésére, kötelező karbantartására vonatkozó szerződéseket azonban az üzemeltetési szerződés megszűnésére tekintettel a felperes nem kötheti meg.

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 mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása.

A nemzeti vagyonról szóló törvény e rendelkezései a felperes 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 önkormányzat saját költségén rendelte meg az épület hűtés-, fűtési rendszerének karbantartását és javítását 10 millió forint nagyságrendben, ahogyan a tűzrendészeti előírások betartásához szükséges beruházásokat is, amelyeket az üzemeltető elmulasztott.

Mindez olyan hátrány, illetve különös méltánylást érdemlő ok, amely miatt az ideiglenes intézkedés iránti kérelem megalapozott.

III.

Az érvényesíteni kívánt jog, a tényállítás és a kereseti kérelem közötti összefüggés levezetése

A felperes a jelen keresetlevéllel érintett ingó és ingatlanok üzemeltetésére és birtoklására a vele 2009. június 10. napján megkötött üzemeltetési szerződés alapján volt jogosult.

Az üzemeltetési szerződést az alperes a 2021. május 21. napján kelt és a felperes által 2021. május 27. napján átvett azonnali hatályú felmondással felmondta. A Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében a felmondás a szerződést megszünteti. A Ptk. 319. § (2) bekezdése értelmében a szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak.

Az üzemeltetési szerződés felmondására tekintettel, mivel az megszűnt a felperes a szerződés alapján birtokába bocsátott ingatlanok és ingó vagyon birtoklására és használatára nem jogosult, ezért a Ptk. 193. § értelmében annak jogalap nélkül van a birtokában és köteles azt a tulajdonosnak, mint birtoklásra jogosultnak kiadni. A tulajdonos a Ptk. 115. § (3) bekezdése alapján követelheti a birtokából kikerült ingatlanok visszaadását.

Az ideiglenes intézkedés körében

A Pp. 103. § (1) bekezdése értelmében a bíróság kérelemre ideiglenes intézkedést rendelhet el
c) a kérelmezőt közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésének elhárítása érdekében, vagy
d) egyéb, különös méltánylást érdemlő okból.

A II. részben előadottaknak megfelelően a birtokba bocsátás késedelve a Korzó és a szabadstrand biztonságos üzemeltetését veszélyezteti, amely a Korzóban elhelyezkedő vállalkozások megélhetését, valamint a szabadstrandot igénybe venni kívánók biztonságos fürdőzését veszélyezteti, ezzel az önkormányzati feladatok ellátását és költségvetése biztosítását is hátrányosan befolyásolja. Az Üzemeltetési szerződéssel érintett vagyon nemzeti vagyon, amelynek a törvény szerinti hasznosítása a fent kifejtettek szerint nem történik meg, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása szakértői véleménnyel alátámasztva nem biztosított, így a felperes birtoklása sérti a vagyontörvény rendeltetését is, amelynek elhárítása az

ideiglenes intézkedés teljesítésével lehetséges, annak érdekében, hogy a vagyon állagromlását meg lehessen állítani.

IV. Bizonyítékok, bizonyítási indítványok

A felperesi keresetlevél tartalmazza a jogviszony alátámasztására vonatkozó iratokat, így a viszontkeresetem alátámasztására ezen okiratokat nem csatolom.

A felperes nem szerződésszerű teljesítésére és az üzemeltetési szerződésben foglalt felszólítási kötelezettség teljesítésére vonatkozóan csatolom 2020. július 9-i keltezésű problémalistát és az ahhoz kapcsolódó levelet.

Indítványozom, hogy az Üzemeltetési szerződés szerinti, felperest terhelő karbantartási kötelezettség tartalmának megállapítására, valamint a felperes szerződés szerinti 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.

Okirati bizonyítékként csatolom a felperesi felmondást megalapozó 2021. április 23-i felszólítást.

Annak bizonyítására, hogy a felperessel megkötött üzemeltetési szerződést a felperes felmondta, hivatkozom a felperes által csatolt felmondásra, amely alkalmas annak bizonyítására, hogy az alperes a szerződést felmondta.

Annak alátámasztására, hogy a felperest a felmérés és a birtokba bocsátás érdekében felszólítottam, csatolom az erre vonatkozó felszólító levelet.

A Pp. 306. § (1) bekezdése alapján indítványozom, hogy a tisztelt Bíróság tegye lehetővé a 42016/N/476/2020 számú közjegyzői eljárásban megszületett igazságügyi szakértői vélemény felhasználását, amely annak bizonyítására szolgál, hogy mely tevékenységek és karbantartási feladatok tartoztak az üzemeltetési szerződés alapján a felperes kötelezettségébe. A szakértői vélemény annak bizonyítására alkalmas, hogy az alperesi felmondást megelőzően keletkezett és határidő tűzésével kibocsátott felszólítás körében megjelölt feladatok a felperes szerződéses kötelezettségébe tartoztak.

A Pp. 302. § (1) bekezdése alapján a felperesnek a karbantartási kötelezettségének nem teljesítése alátámasztására indítványozom, hogy az ezt alátámasztó Gáspár László féle magánszakértői vélemény benyújtását – a felperes által csatolt és az alperes által készített igazságügyi magánszakértői vélemény felhasználását a tisztelt Bíróság tegye lehetővé. A magánszakértői vélemény annak bizonyítására alkalmas, hogy a felperes az üzemeltetési kötelezettségének nem tett eleget szerződésszerűen, valamint annak bizonyítására – feltételezve, hogy az alperes érdemi védekezésében a felmondás jogszerűségét vitatja –, hogy az alperesi azonnali hatályú felmondás megalapozott volt.

A jelen viszontkeresetemben írt bizonyítási eszközöket az írásbeli ellenkérelmemhez csatolom, így az a Tisztelt Bíróság rendelkezésére áll, jelen beadványomhoz ismételten nem csatolom.

V. Záró rész

A jelen eljárásban a tisztelt Bíróság hatáskörét a Pp. 204. § (2) bekezdésére alapítom, tekintettel arra, hogy a felperes által indított kereset értéke alapján megállapítható, hogy a Pp. 7. § (1) bekezdés 18. pontja szerint vagyoni jogi per, az illetékességét a Pp. 204. § (3) bekezdésére alapítom.

A pertárgy értéke meg nem határozható, ezért az Itv. 39. § (3) bekezdés (3) bekezdés a) pontja alapján 350.000,- Ft összegben határozom meg, amely alapján az illeték összegét az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján 21.000,- Ft összegben jelölöm meg.

A kérelmező az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért a jelen eljárásban illetéket nem rovlak le.

A felperes nem természetes személy, a magyar jog szabályai szerint bejegyzett és működő, jogképességgel rendelkező gazdasági társaság. A Ptk. 3:89. § (1) bekezdése alapján a korlátolt felelősségű társaság gazdasági társaság, amely a Ptk. 3:88. § (1) bekezdése alapján jogi személyiséggel rendelkezik. A Ptk. 3:1. § (1) bekezdése alapján a jogi személy jogképes: jogai és kötelezettségei lehetnek. Ptk. 3:29. § (1) bekezdése alapján a jogi személy törvényes képviselőjét a vezető tisztségviselő látja el. A Ptk. 3:112., 3:116. és 3:196. § alapján a korlátolt felelősségű társaság vezető tisztségviselője és képviselője az ügyvezető.

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

Az alperes képviselőjében 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, Bóthor u. 7.
drkadarb@t-online.hu

Velence Város Önkormányzata
képv.: