

Székesfehérvári Törvényszék

Az ügy száma: 26.P.20.181/2021/16.

Felperes:

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

Felperes képviselője:

Perenyei Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Szent István körút 16. IV/24., dr. Perenyei Tamás ügyvéd)

Alperes:

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

Alperes képviselője:

Kádár Balázs Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Báthori utca 7., dr. Kádár Balázs ügyvéd)

Az ügy tárgya:

megállapítási per

V é g z é s

Az alperes ideiglenes intézkedés iránti kérelmét elutasítja.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Győri Ítéltáblához intézetten, de a Székesfehérvári Törvényszéken kell benyújtani jogi képviselő közreműködésével, elektronikus úton.

A felek számára a jogi képviselő a másodfokú eljárásban is kötelező. Az erre jogosult fél pártfogó ügyvédi képviselő biztosítása iránti esetleges kérelmét a lakóhelye/székhelye szerint illetékes járási hivatalnál működő jogi segítségnyújtó szolgálatnál terjesztheti elő. A jogi képviselő közreműködése nélkül, illetve nem szabályszerű elektronikus úton előterjesztett fellebbezést a bíróság – hiánypótlási felhívás kiadása nélkül – visszautasítja.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el.

I n d o k o l á s

A felperes kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a felperes és alperes között 2009. június 10. napján létrejött üzemeltetési szerződés mint szerződéses jogviszony fennáll. A felperes ideiglenes intézkedés iránti kérelmet terjesztett elő, melyben kérte, a bíróság ideiglenes intézkedéssel kötelezze alperest, hogy tartózkodjon a 1367/28 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a felperest a törvény erejénél fogva megillető birtokvédelem megsértésétől a per jogerős befejezéséig, továbbá kötelezze alperest arra, hogy változatlanul és zavartalanul biztosítsa a felperes számára a szerződés szerinti bérleti, használati, üzemeltetési jogosultságot a 2009. június 10. napján a 1367/28 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan létrejött üzemeltetési/bérleti szerződés alapján a per jogerős befejezéséig.

A törvényszék a 10. sorszám alatti végzésével ideiglenes intézkedéssel arra kötelezte az alperest, hogy változatlanul és zavartalanul biztosítsa a felperes számára a szerződés szerinti bérleti, használati, üzemeltetési jogosultságot a 2009. június 10. napján a 1367/28. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan létrejött üzemeltetési/bérleti szerződés alapján a per jogerős befejezéséig.

Az alperes a törvényszékre 2021. július 27. napján érkezett beadványában viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben azt kérte a bíróságtól, hogy kötelezze a felperest, hogy az alperes tulajdonát 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. hrsz., 1367/27. hrsz., 1368. hrsz., 1369. hrsz., 4313. hrsz., 4413/2. hrsz., 4413/3. hrsz., 4413/4. hrsz., 4413/5. hrsz., 4413/6. hrsz., 4481. hrsz., 4510/2. hrsz., 4510/13. hrsz. alatti ingatlanokat és az ahhoz kapcsolódó ingóságait két munkanapon belül bocsássa az alperes birtokába, kötelezze a felperest annak elhagyására és marasztalja az eljárással felmerült költségeiben is.

Viszontkereset-levelével együtt ideiglenes intézkedés iránti kérelmet is előterjesztett, amelyben a kereseti kérelmében írt ingatlanok vonatkozásában kérte, hogy a bíróság ideiglenes intézkedéssel kötelezze a felperest azok és a benne lévő ingóságok két munkanapon belüli átadására az alperes részére.

Az ideiglenes intézkedés iránti kérelem alátámasztására a Pp. 103. § (1) bekezdés c) és d) pontját hívta fel jogalapként, míg a tényalap körében előadta, hogy a felek közötti és az alperes által felmondott üzemeltetési szerződéssel érintett terület egyik része a Velence Korzó Üzletház, amelynek helyiségeiben a felperessel kötött bérleti szerződés alapján, illetve az üzemeltetési szerződés alapján megvásárolt bérleti jogra alapítva működnek üzletek és vendéglátóhelyiségek. A másik jelentős rész a Velencei-tó partszakasza és az azon üzemelő szabadstrand területe. Az üzemeltetési szerződés felmondására tekintettel az alperesi álláspont szerint a Korzó bérlői számára nyújtott épületüzemeltetési szolgáltatások nem biztosíthatók, így az elektromos hálózat felügyelete, a tűzvédelmi rendszerek és az épület klimatizálásának működtetése, felügyelete sem biztosított. Továbbá a szabadstrandot igénybe vevők részére a kommunális helyiségek és azok tisztán tartása sem biztosítható, mert a felperes az alperesnek a helyiségeket és a szükséges hozzáféréseket nem adta át. Ezen rendszerek üzemeltetésére, karbantartására vonatkozó szerződéseket a felperes nem kötheti meg, hiszen az üzemeltetési szerződést az alperes megszüntette. Hivatkozott továbbá az alperes a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre is, amely alapján a nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodnia. Gondoskodnia kell állagának védelméről, azt átláthatóan, hatékonyan, költségtakarékosan kell működtetni. A felperes mulasztásából fakadóan a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései sérülnek, hiszen a megvalósult beruházás állékonyságát az üzemeltető felperes mulasztása veszélyeztette, a közösségi terek hozzáférését engedély nélkül kerítéssel és a területek önkényes elzárásával akadályozta és a Korzó működőképességének megőrzése a nyári szezon megfelelő biztosítása érdekében az önkormányzat saját költségén rendelte meg az épület hűtés-fűtési rendszerének karbantartását, javítását tízmillió forintos nagyságrendben. Alperesi álláspont szerint mindez olyan hátrányt jelentett a számára, illetve olyan különös méltánylást érdemlő okot, amely miatt az ideiglenes intézkedés iránti kérelem megalapozott. Amennyiben ugyanis nem történik meg a felperes részéről a birtokba bocsátás, úgy a Korzó és a szabadstrand biztonságos üzemeltetése veszélybe kerül, illetve veszélyezteti a Korzóban elhelyezkedő vállalkozások megélhetését, a szabadstrandot igénybe vevők biztonságos fürdőzését.

A felperes az ideiglenes intézkedés iránti kérelem elutasítását kérte.

Hivatkozott arra, hogy a per tárgya a felperes és az alperes között 2009. június 10. napján létrejött üzemeltetési szerződés mint szerződéses jogviszony fennállásának megállapítása, és a törvényszék a 10. sorszám alatti végzésével ideiglenes intézkedéssel arra kötelezte az alperest, hogy változatlanul és zavartalanul biztosítsa a felperes számára a szerződés szerinti bérleti, használati, üzemeltetési jogosultságot a per jogerős befejezéséig. Kiemelten hivatkozott arra, hogy változatlan az álláspontja abban a körben, hogy az üzemeltetési szerződést az alperes a szerződésbe ütközően mondta fel, így az joghatás kiváltására nem alkalmas. A felperes nem követett el olyan súlyos szerződésszegést, amely az azonnali felmondást megalapozta volna. Hivatkozott arra is, hogy a napi karbantartási feladatok elvégzése a felperesre hárult, azonban a napi karbantartási feladatokon felüli karbantartási feladatok az alperes feladatkörébe tartoznak. Alaptalannak ítélte meg azt az alperesi vélekedést, hogy abban az esetben, amennyiben a felperes marad az ingatlanok birtokában, úgy bármilyen állagromlás következne be, illetve előadta azt is, hogy amennyiben be is következik ilyen állagromlás, úgy az kizárólag az alperesnek róható fel, aki a napi karbantartási feladatokat meghaladó karbantartási feladatait elmulasztotta.

Rámutatott arra is, hogy a felperes a közösségi területek hozzáférését nem akadályozta, az alperesi állítással szemben a Korzó bérlői számára nyújtott épületüzemeltetési szolgáltatások biztosítottak jelenleg is, illetőleg a jövőben is biztosíthatók, így beleértve ebbe az elektromos hálózat felügyeletét is, a tűzvédelmi rendszereket és az épület klimatizálásának működtetését, felügyeletét is. A rendszerek üzemeltetésére, karbantartására vonatkozó szerződéseket felperes továbbra is fenntartja, illetve újak megkötésére is jogosult. Felperes a szabadstrand vonatkozásában megkötötte a szerződést a vízimentő szolgálattal a strandszezonra vonatkozóan, a felperes szolgáltatási díjat fizet, biztosítja a kommunális helyiségek igénybevételét, tisztán tartását. Az alperes továbbra is jogosult, illetve köteles maradt a szerződés által őt terhelő karbantartási feladatok elvégzésére, ebben őt a felperes semmilyen módon nem akadályozza.

A kérelem alaptalan.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 103. § (1) bekezdése alapján a bíróság kérelemre ideiglenes intézkedést rendelhet el

- a) a fennálló állapot megváltoztatásának megakadályozása érdekében, ha az eredeti állapot utóbb helyreállíthatatlan lenne,
- b) a kérelmező későbbi joggyakorlása megghiúsulásának megakadályozása érdekében,
- c) a kérelmezőt közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésének elhárítása érdekében, vagy
- d) egyéb, különös méltánylást érdemlő okból.

A Pp. 104. § (2) bekezdése szerint az ideiglenes intézkedés iránti kérelem elbírálása során a bíróságnak mérlegelnie kell, hogy az intézkedés elrendelése – figyelemmel az esetleges biztosítékadásra is – nem okoz-e súlyosabb hátrányt a kérelmező ellenfelének, mint annak elmaradása a kérelmezőnek.

A bíróság az ideiglenes intézkedés iránti kérelem elbírálása során azt állapította meg, hogy az alperes által felhívott, a Pp. 103. § (1) bekezdés c) és d) pontjában írt feltételek nem állnak fenn. A 10. sorszám alatti ideiglenes intézkedésével a bíróság éppen azt biztosította a felperes

számára, hogy változatlanul és zavartalanul élhessen a bérleti, használati, üzemeltetési jogosultságával a 1367/28. helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozóan létrejött üzemeltetési/bérleti szerződés alapján. Amennyiben a bíróság az alperes ideiglenes intézkedésében írt ingatlanokat az alperes birtokába bocsátaná, úgy éppen a 10. sorszám alatti ideiglenes intézkedéssel elérni kívánt célt hiúsítaná meg.

Az alperes ugyan hivatkozott arra, hogy a birtokba bocsátás késedelme a biztonságos üzemeltetést veszélyeztetné, azonban ezt pusztán előadta, de nem valószínűsítette. Ezzel szemben áll az a felperesi előadás, amely szerint a biztonságos üzemeltetés feltételeit biztosítani tudja és ennek alátámasztására szerződést is csatolt (15/F/2. alatti melléklet, egészségügyi tevékenység végzésére irányuló megbízási szerződés). Ekként a Pp. 103. § (1) bekezdés c) pontjában írt feltétel a bíróság álláspontja szerint nem állapítható meg, míg a 103. § (1) bekezdés d) pontjában írt, egyéb különös méltánylást érdemlő ok sem merül fel, amely alapot adna az alperes által kért ideiglenes intézkedés elrendelésére.

A fellebbezési jog a Pp. 105. § (1) bekezdésén alapul.

Székesfehérvár, 2021. augusztus 18.

dr. Abért János s.k.
bíró