

Tisztelt Győri Ítéltábla!

a tisztelt Székesfehérvári Törvényszék útján!

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 a 10. sorszámon meghozott ideiglenes intézkedéssel szemben az alábbi

fellebbezést

terjesztem elő.

Kérem a tisztelt Ítéltáblát, hogy a Székesfehérvári Törvényszék 10. sorszámu végzésével elrendelt ideiglenes intézkedést a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján anyagi jogi felülbírálati jogkörök körében az anyagi jog helytelen alkalmazása, valamint anyagi jogi bírói mérlegelési jogkör felülbírálati jogkörében változtassa meg és a felperes ideiglenes intézkedés iránti kérelmét utasítsa el.

I.

Álláspontom szerint az elsőfokú bíróság ideiglenes intézkedése jogszabálysértő, mert az a Pp. 103. (2) bekezdésének és 104. § (2) bekezdésének rendelkezéseivel, valamint sérti a Ptké. 50. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá a Pp. 170. § (2) bekezdését, valamint a Pp. 2. § (2) és 342. § (1) bekezdését.

II.

Ahogy az az ideiglenes intézkedés iránti kérelemre vonatkozó nyilatkozatomban előadtam a felperesi kereseti kérelem nem felel meg a Pp. 170. § (2) bekezdés a) pontja szerinti határozott kereseti kérelem követelményének mivel álláspontom szerint a birtokvédelmet nem lehet megsérteni, így attól tartózkodásra kötelezni sem lehet senkit sem. A birtokvédelem ugyanis az a jogosultság, amely a birtokost akkor illeti meg, ha a birtoklásától megfosztják, vagy annak zavartalanságában háborítják, azonban a birtokvédelmet nem lehet megsérteni, így az attól való tartózkodásra sem lehet kötelezni valakit, illetve senkit.

Mindemellett a Pp. 103. § (2) bekezdése alapján az ideiglenes intézkedés olyan magatartásra kötelezést tartalmazhat, amely magatartás követelésére a kérelmező jogosult lenne a perben érvényesített jog alapján.

A Pp. fenti rendelkezése álláspontom szerint két indok alapján sem áll fenn, így a tisztelt Törvényszék úgy rendelkezett a felperesi ideiglenes intézkedés kérdésében, hogy annak elrendeléséhez szükséges jogszabályi feltételek nem állnak fenn.

A Pp. 170. § (2) bekezdés b) pontja alapján a keresetlevélben az érvényesíteni kívánt jogot a jogalap útján kell meghatározni, a Pp. 7. § (1) bekezdés 11. pontja szerint pedig a keresettel érvényesített jog az az alanyi jog, amelynek érvényesítését anyagi jogi jogszabály biztosítja.

A felperes az általa érvényesíteni kívánt jog anyagi jogszabályhelyét az új Ptk. rendelkezéseire hivatkozással jelölte meg, azonban tényelődásából és az annak alátámasztására csatolt bizonyítékokból megállapítható, hogy a felek jogviszonyában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 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.

E rendelkezésekből pedig megállapítható, hogy a felperes által felhívott, az új Ptk. rendelkezései szerint megjelölt anyagi jogi jogszabályhelyekre alapított alanyi jog gyakorlására nem lehet jogosult, mivel a peres felek jogviszonyában a régi Ptk. rendelkezései irányadóak.

Mivel pedig a felperes a perben érvényesíteni kívánt jogra a fentiek miatt nem lenne jogosult, annak alapján a Pp. 103. § (2) bekezdésében foglalt feltételek sem állnak fenn, tehát az ideiglenes intézkedés elrendelésének feltételei sem állnak fenn.

Az ideiglenes intézkedés iránti kérelemnek nem állnak fenn továbbá a Pp. 103. § (2) bekezdésben foglalt feltételei azért sem, mert a felperes keresetlevelében megállapítás iránti kérelmet terjesztett elő, amely megállapítási keresetből következik, hogy valamilyen jogosultság létezésének megállapítása nem olyan érvényesített jog, amely alapján bármely magatartás követelésére lenne jogosult a felperes. A perben érvényesíteni kívánt joga ugyanis egy kötelmi jog, az ideiglenes intézkedés alapján pedig egy dologi követelést kíván érvényesíteni, amely dologi követelés érvényesítésére is csak többlétevényállás mellett – jelesen a birtoklásában történő konkrét cselekménnyel megvalósított tilos önhatalom esetén – lenne jogosult. A felperesi kereseti kérelem azonban nem a felperes birtoklásának jogát kívánja érvényesíteni, így ennek hiányában a zavartalan birtokláshoz fűződő jogosultságokat sem érvényesítheti ideiglenes intézkedéssel.

Mindezeket túl álláspontom szerint a Törvényszék túlterjeszkedett a felperes ideiglenes intézkedés iránti kérelmében foglaltakon akkor, amikor úgy ítélte meg, hogy az az ideiglenes intézkedést a Pp. 103. § (1) bekezdés a-d) pontjaira alapítja. A felperes az ideiglenes intézkedés iránti kérelmének II. része 1. pontja alatt csupán rögzíti, hogy mely esetekben teszi lehetővé a Pp. az ideiglenes intézkedés elrendelését, azonban annak 10. pontja rendelkezik arról, hogy annak elrendelését csak az a), c) és d) pontokban foglalt indokokra tekintettel kéri, amelyből fakadóan a Pp. 103. § b) pontra alapított ideiglenes intézkedés sérti a Pp. 2. § (2) és 342. § (1) bekezdését, mert a kérelem korlátain túlterjeszkedik.

III.

A tisztelt Törvényszék továbbá álláspontom szerint helytelenül mérlegelte a rendelkezésre álló tényeket akkor, amikor a Pp. 103. § (1) bekezdés b) pontja szerinti indok vizsgálatakor a Pp. 104. § (2) bekezdése szerinti szükségesség és arányosság kérdését vizsgálta.

Az nem vitás, hogy a felperes az üzemeltetési szerződésből eredő jogait a szerződés fennmaradása esetén gyakorolhatja, azonban téved abban a Törvényszék, hogy amennyiben a felperes az ingatlan birtokából kikerül, úgy az üzemeltetési jogainak gyakorlása meghiúsul.

Amint az a perben előadott tényállásból ismert, az üzemeltetési szerződés alapján a felperes, mint üzemeltető jogosítványai (saját értelmezése szerint) lényegesen szélesebb körűek, mint a felperesnek a szerződésből származtatott kötelezettségei.

Míg ugyanis a Korzó épület bérbeadásából származó összes bevétel (a bérleti díjak és üzemeltetési költség) őt illeti meg, az ő kötelezettsége az áthárított közüzemi díjak megfizetésén túl gyakorlatilag az alperes felé fizetendő bérleti díjban és az épület takarításában nyilvánul meg, amely bevétel és kiadás legfeljebb 1:10 arányú kiadást jelent a felperesnek.

Azt kell tehát megvizsgálni, hogy az ideiglenes intézkedés elmaradása a felperes joggyakorlásának meghiúsulásával járna-e.

Az a hipotézis, hogy a felperesi kereset alapos, azt eredményezné, hogy a felperesnek az alperesi felmondás hatályosulásáig fennálló (al)bérleti szerződesei továbbra is fennállnak, így azok alapján jogosult az addig meg nem fizetett (és jellemzően bírói, vagy közjegyzői letétbe teljesített) és a jövőben esedékes bérleti díjakra, tehát a joggyakorlása nem hiúsul meg – a birtokállapot mikénti fennállásától függetlenül – különös tekintettel arra is, hogy az üzemeltetési szerződés fennállása esetén a birtoklás joga is a felperest illeti meg.

Ezen hipotézis esetén az ideiglenes intézkedés a 103. § (1) bekezdése alapján nem lehet alapos, mert a felperes későbbi joggyakorlását a birtokállapot esetleges megváltozása nem befolyásolja, különös tekintettel arra is, hogy az érintett ingatlan birtokával az egyes bérléményekben a bérlők kizárólagosan, míg a többi területen közösen rendelkeznek.

E mellett kell számításba venni a másik hipotézist, hogy a felperesi kereset nem alapos, amely esetben viszont szintén nem alkalmazható a Pp. 103. § (1) bekezdés b) pontja, hiszen abban az esetben a felperesnek nem áll fenn olyan joga, amelynek gyakorlása meghiúsulhatna.

A fentiek figyelembe vételével viszont a Pp. 104. § (2) bekezdése szerinti mérlegelés középpontja az, hogy az ideiglenes intézkedés elmaradása melyik félnek okozhat súlyosabb hátrányt.

E körben nem ismételtem, csak felhívom a nyilatkozatomban a nemzeti vagyon körében leírt indokaimat azzal, hogy az általunk csatolt szakértői véleményekben megfogalmazott karbantartási mulasztások további gyakorlata az üzemeltetett ingatlanvagyon értékének jelentős csökkenését és az állagmegóváshoz szükséges költségek hatványozódását eredményezi. Elegendő, ha e körben csak arra utalok, hogy a hűtési-fűtési rendszer felperesi karbantartási kötelezettségének elmulasztásából eredően az alperesnek a neki járó közel öt havi bérleti díjnak megfelelő összeget kellett költenie azért, hogy a felperes által üzemeltetett ingatlan alkalmas legyen a felperes által vállalt szerződéses kötelelemnek megfelelő működésre. Mindezek mellett pedig a pályázati fenntartási kötelezettséggel érintett területek és funkciók nem támogatási – és így nem az üzemeltetési – szerződés szerinti fenntartása a pályázaton elnyert beruházási összeg részleges, vagy teljes visszafizetésének veszélyét hordozza, amely több százmillió forintos tétel is lehet. Ezen következmények ellen azonban az alperes az ideiglenes intézkedés elrendelése mellett érdemben nem tud tenni, amely hátrány lényegesen és nyilvánvalóan súlyosabb, mint az, hogy a felperes a bérleti díjakat – a per koncentrált befejezésének elve mellett – esetleg késedelmesen kapja kézhez.

Mindezen indokok alapján kérem, hogy a tisztelt Székesfehérvári Törvényszék ideiglenes intézkedést megváltoztatni és a felperes ideiglenes intézkedés iránti kérelmét elutasítani szíveskedjenek.

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 a fellebbezési illeték összegét az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján 28.000,- Ft összegben jelölöm meg.

A jelen fellebbezésemen fellebbezési illetéket nem róvok le, tekintettel arra, hogy az alperes az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

Velence, 2021. augusztus 3.

Tisztelettel:

KÁDÁR BALÁZS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Kádár Balázs
ügyvéd
1054 Budapest, Báthory u. 7.
drkadarbalazs@protonmail.hu

Velence Város Önkormányzata
alperes
képv.: