



Székesfehérvári Törvényszék

Az ügy száma:

26.P.20.123/2023/5.

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, Báthory utca 7., dr. Kádár Balázs ügyvéd)

Az ügy tárgya:

megállapítási per

Ítélet

A keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy az alperes tulajdonában álló, természetben a 2481 Velence, Tópart utca 47. szám alatti Velence Corso elnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint a Velence 1367/28, 1367/3, 1367/5, 1367/7, 1367/8, 1367/9, 1367/14, 1367/16, 1367/18, 1367/19, 1367/20, 1367/22, 1367/23, 1367/25, 1367/27, 1368/, 1369, 4313, 4413/2, 4413/3, 4413/4, 4413/5, 4413/6, 4481, 4510/2, 4510/13. hrsz. alatti ingatlanokat 30 (harminc) napon belül adja át az alperes birtokába.

Továbbá kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 (tizenöt) nap alatt 1.306.000,- (egymillió-háromszázhatyzer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a Székesfehérvári Törvényszéken lehet előterjeszteni jogi képviselő útján, elektronikus úton, a Győri Ítéltáblához címezve.

A felek számára a jogi képviselet a másodfokú eljárásban is kötelező. Az erre jogosult pártfogó ügyvédi képviselő biztosítása iránti esetleges kérelmét a lakóhelye/székhelye szerint illetékes járási hivatalnál működő jogi segítségnyújtó szolgáltatnál terjesztheti elő. A jogi képviselő közreműködése nélkül előterjesztett fellebbezést-hiánypótlási felhívás kiadása nélkül-visszautasítja.

A másodfokú bíróság a fellebbezést fő szabály szerint tárgyaláson kívül bírálja el. A tárgyalás tartására irányuló kérelmet a fellebbező fél a fellebbezésben, a fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított három napon belül terjesztheti elő.

Indokolás

- [1] A törvényszék a felperes keresetlevele, válaszirata, előkészítő iratai, az alperes írásbeli ellenkérelme, viszontválasza, előkészítői iratai, az alperes viszontkereseti kérelme és válaszirata, a felperesnek a viszontkeresettel szemben előterjesztett írásbeli ellenkérelme és viszontválasza, a meghallgatott Csabina Zoltán, Koszti András Zoltán, dr. Papp Gyula Gábor, Bicsák Erika, Berényi Benjámin, Gáspár László, Zátrok Árpád, Gerák Gábor, Molnár Csaba tanúk és a per egyéb adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg.
- [2] A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség (NFÜ), mint támogató a Közép-dunántúli operatív program keretében „kiemelt és integrált vonzerő termék- és infrastruktúra fejlesztése támogatása és kiemelt vonzerő fejlesztése” tárgyában tett közzé felhívást, amelyre az alperes Velence Város Önkormányzata mint kedvezményezett 2008. november 27. napján befogadott projektjavaslatot nyújtott be. A projektjavaslat elfogadását követően 2008. december 29. napján támogatás szerződés jött létre (azonosító szám: KDOP-2.1.1/A-2008/00006) az alperes, mint kedvezményezett és az NFÜ, mint támogatószervezet között.
- [3] Az alperesi önkormányzat „Velence Tó Kapuja” elnevezésű projektet kívánta megvalósítani, az operatív program keretében erre nyert el pályázat támogatást, amely komplex fejlesztési program volt az önkormányzat tulajdonát érintő partmenti ingatlanokat érintve, amelynek keretében nem pusztán a strand és egyéb vízparti területek fejlesztése valósult meg, hanem egy szolgáltatóház is felépítésre került. A projekt összköltsége 2.266.031.280,- forint volt.
- [4] A támogatási szerződés alapján (1/F/9. alatt csatolt irat) a projekt fizikai megvalósításának tervezett napja 2010. szeptember hó 30-a volt. Ezzel együtt az alperes a támogatási szerződés alapján, kötelező közbeszerzési eljárás keretében a létrejövő projekt üzemeltetésére irányuló ajánlati felhívást tett közzé, amelyre a legjobb ajánlatot a felperes nyújtotta be, és amely alapján a felperes és az alperes között 2009. július 10. napján üzemeltetési szerződés jött létre a „Velencei- tó Kapuja” elnevezésű projekt keretén belül. Ekkor még a projekt kivitelezés alatt állt, és a későbbi bérlő/üzemeltető felperes az egész kivitelezést ekként figyelemmel kísérmhet.
- [5] Az üzemeltetési szerződés 1. pontja szerint rögzítésre is került, hogy a „Velencei-tó Kapuja”. projekt az önkormányzat tulajdonában lévő közterületen, túlnyomórészt közfeladatok ellátására szolgáló beruházás keretében valósul meg, és a szerződés megkötésekor, azaz 2009. július 10. napján a beruházás még a kezdeti szakaszában volt. Rögzítette a szerződés azt is, hogy a műszaki átadás 2013 áprilisában várható.
- [6] A szerződés 2. pontja szerint a szerződés tényleges üzemeltetésre vonatkozó elemei csak a beruházás befejezése után, a felek közötti átadás-átvételt követően válnak esedékessé. A szerződés 3. pontja szerint a szerződés mellékletét képező valamennyi beruházási elem gazdaságos üzemeltetése a szerződés célja és a szerződés 12. pontjából kitűnik, hogy a szerződéskötés napjától számítottan 2030. december 31. napjáig kerül a felperes részére átadásra a projekt részét képező valamennyi ingatlan, építmény.
- [7] A szerződés 5. pontja konkretizálja, hogy milyen feltételek mellett adja át az önkormányzat üzemeltetésre a szerződés mellékletében tételesen felsorolt területeket és épületek, így a projekt részét képező, de egyébként nem közfeladatok elvégzését szolgáló 2700 m² alapterületű szolgáltatóház bérleti jogát is, amely tartalmazna a használat és hasznosítás jogát is. Jogot kapott a felperes arra is, hogy a projekt lezárását követően a fenti építmény felső szintjén minimum 700, maximum 1000 m² alapterületű, saját költségen történő ráépítést hajtson végre, és arra az ingatlanrészre aztán a felperes használati és tulajdonjogot is szerezzen.
- [8] A szerződés 6. és 7. pontja rendelkezik a fizetendő bérleti díjról, illetve letétről. A felperes a szerződés aláírásakor 15 millió forint + Áfa kaució letétet helyett el az önkormányzatnál, illetőleg a bérleti díjat 3 millió forint + Áfa/hó összegben határozták meg a felek a szolgáltatóház tekintetében, illetőleg a szerződés nyolcadik pontja rendelkezik a ráépítési jog egyszeri díjáról is. (60 millió forint + Áfa). Ezzel összefüggésben a szerződés kilencedik pontja

rendelkezik arról, hogy a ráépítési jog gyakorlásáért a felperes földbérleti díjat köteles fizetni, amely a használatbavétel évében 4.200 forint/négyszetméter/év+ Áfa összegben került meghatározásra. Ennek a bérleti díjfizetésnek kezdő időpontja a ráépítés használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő nap.

- [9] A szerződés 13. pontja szerint a felperes a várhatóan 2010 áprilisáig megvalósított valamennyi beruházási elem működtetését, üzemeltetését, napi karbantartását köteles vállalni és végezni, a szerződésben rögzített feltételek mellett. Az üzemeltetés az év teljes időszakára, szerződés szerint legalább húsz év időtartamra vonatkozik. Az üzemeltetés körében a 13. pont tartalmaz felsorolást akként, hogy utal a szerződés harmadik mellékletében írtakra, üzemeltetés, karbantartás, fejlesztés címszó alatt. Ekként a felperes feladata a sétányok teljes területének, a térfigyelőrendszernek, a kikötőnek, sportpályának, Korzónak, kommunális helyiségeknek, szolgáltató ház működtetésének, Lidonak, parkolónak és a játszótérnek az üzemeltetése, karbantartása és fejlesztése.
- [10] A szerződés 12. pontja úgy rendelkezik, hogy az üzemeltetésbe adás teljeskörű abban az értelemben, hogy a működtetéssel, napi karbantartással kapcsolatos minden költség (ideértve tehát például az érintett közterületek fenntartását és köztisztasági munkáit, rezsi költségeit, a vállalt szolgáltatások nyújtását) az üzemeltetőre hárul. Ezeket a feladatokat alvállalkozókkal is végeztetheti, azonban a projektből fakadóan bizonyos foglalkoztatotti létszámot folyamatosan teljesítenie kellett.
- [11] A szerződés 15-18. pontjai rendelkeznek a felperes használatában lévő szolgálatóházzal kapcsolatos rendelkezésekről, így arról, hogy a felperes jogosult a bérelt ingatlanrésznek használati jogát harmadik személynek átengedni, és jogosult önállóan szerződést kötni, megszabott mértékű díjakat, költségtérítést szedni.
- [12] A szerződés 19. pontja rendelkezik arról, hogy a felperesnek nem jogosult semmilyen jogcímen díjat szedni a szerződés második mellékletében felsorolt olyan ingatlanelemek esetében, amelyeket a támogatást nyújtó nem vállalkozásinak, hanem közcélúnak minősített.
- [13] A szerződés 20. pontja rendelkezik arról, hogy a felperes az általa a bérleti jogok értékesítéséből származó bevételeit szükséges mértékben az üzemeltetés költségeire fordítja, míg az önkormányzat arra vállalt kötelezettséget, hogy a felperestől befolyt bérleti díj egy részéből biztosítja a folyamatos, zavartalan és megfelelő színvonalú üzemeltetés feltételeit.
- [14] A szerződés 23. pontja rendelkezik arról, hogy a felperes köteles az épületben található lift külön hatósági előírások alapján szükséges felügyeletére, illetve karbantartására szerződést kötni, annak költségeit viselni.
- [15] A szerződés 25. pontja úgy rendelkezik, hogy az üzemeltetés időtartama alatt a bérlő a jogazda gondosságával köteles gondoskodni a teljes projekt területi épületeinek, építményeinek, eszközeinek és berendezéseinek rendszeres javításáról, napi karbantartásáról.
- [16] A szerződés 26. pontja rendelkezik arról, hogy az alperes önkormányzat a garanciás, szavatossági igények érvényesítésének jogát az üzemeltető/bérlő javára átengedi. A napi karbantartási munkálatok meghaladó karbantartási munkálatok, valamint az épületek, építmények használatának ötödik évtől kezdve szükséges felújítások saját költségen történő elvégzése az önkormányzat kötelezettsége. A szerződés külön kitér arra, hogy a karbantartás, illetve felújítás fogalma a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§ (4) bekezdés 8-9. pontjában szereplő fogalmat kell érteni.
- [17] A szerződés ezen két pontot nevesíti is, azaz felújítás alatt a számviteli törvény rendelkezéseinek megfelelően az alábbiakat érti: az elhasználódott tárgyi eszközök eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítő képessége megközelítőleg, vagy teljesen visszaáll, az előállított termékek

minősége vagy adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításból a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítása korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával tárgyi eszköz egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével, a tárgyi eszköz üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli; a tárgyi eszközt akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett a tárgyi eszköz oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei elöregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.

- [18] A karbantartás jelentése a jogszabály, illetve szerződés alapján: a használatban lévő tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgálja a javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a terv szerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként rendszeresen visszatérő megjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amely a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.
- [19] A szerződés 31. pontja arról rendelkezik, hogy amennyiben bármelyik fél a szerződést súlyosan megszegi, a másik fél rendkívüli felmondással élhet. Amennyiben a szerződést szegő fél írásbeli felszólítás ellenére, határidőben szerződésszegő magatartását nem orvosolja. A szerződés példázó jelleggel sorolja fel a súlyos szerződésszegés eseteit.
- [20] A szerződés 32. pontja rendkívüli felmondás esetén a szerződés azonnali hatállyal megszűnik, és a bérlő költségét elvégzett állapotfelmérés alapján történik az átadás-átvétel. A felszámolás során a felperes által a szerződés 6. pontja szerint fizetett kauciót és annak kamatait is figyelembe veszik.
- [21] A szerződés 34. pontja szerint üzemeltetési szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi az építési terv dokumentáció, a pályázat dokumentáció és az ajánlati felhívás, a támogatási szerződés, valamint a nyertes ajánlattevő ajánlata.
- [22] Miután a projekt kivitelezés elhúzódott, ezért a felek az üzemeltetési szerződést akként módosították, hogy az 2034. december 31. napjáig tartó határozott időtartamban jött létre.
- [23] A felperes által benyújtott ajánlati dokumentáció (1/F/10) 46. oldal utolsó bekezdésében szerepel az a kitétel, hogy a napi karbantartás és a biztonságos üzemeltetés a bérlő, azaz a felperes feladata, illetve ugyanezen dokumentáció 48-63. oldalig táblázatos formában tartalmazza a felperes vállalni kívánt feladatait, amely általánosságban fogalmazza meg az egyes projektek vonatkozásában a felperesi tevékenységeket, így jellemzően a gondozás, tisztítás, szezonra felkészítés kifejezéseket használja, adott esetben a karbantartás mint feladat is megjelenik. Így például a váró vizesblokkjai, fedett előtere vonatkozásában, vagy az üzlet vonatkozásában. A térfelügyelő állásnál üzemi karbantartás kerül meghatározásra. A parti hulladékgyűjtőnél is karbantartást említ a táblázat, míg a szökőkútnál, medencénél, öntözőrendszerénél, beüzemelését is a felperes feladatává tesz. a Korzó épületnél kifejezetten napi karbantartás kerül megjelölésre, ahogy a galériás panorámaterasz esetén és a díszterem esetén is, anélkül azonban, hogy közelebbről meghatározná az ajánlattételi dokumentáció, hogy mit jelent a karbantartás, napi karbantartási feladat, illetőleg az egyes általános tevékenységeknek pontosan mi lenne a tartama.
- [24] A felek között az üzemeltetés során mindvégig problémákat okozott annak meghatározása, hogy mi tartozik a karbantartási, napi karbantartási feladatok közé, azaz, hogy az egyes projektek fenntartása körében mire, milyen kötelezettség hárul. Ezeket a problémákat a felek igyekeztek kompromisszumosan megoldani, illetőleg a szavatossági jogok gyakorlása körében 2017-ben garanciális bejárásra is sor került, a hibalistát ekkor a felperes állította össze. A felek közötti egyeztetésre példa a klímarendszer karbantartására vonatkozó szerződés, amelyet az alperes kötött meg, azonban a vállalkozónak a teljesítését a felperes mint üzemeltetésre kötelezett

ellenőrizte és igazolta, azonban ez a karbantartási szerződés felmondásra került, ugyanis a szerződött vállalkozó a felperes által teljesítés igazolással alátámasztott javítási, szerelési munkálatokat a Korzó területén bemutatni nem tudta, a klímaberendezés, azaz a hűtő-fűtő rendszer nem volt üzemképes. Ebben a körben a felek között vita volt abban, hogy a javítás költségei kit terhelnek, alperesi álláspont szerint a nem megfelelő karbantartásból fakadóan volt szükség a javításra, a felperes ezeket a költségeket nem vállalta, az alperes azonban ezt megrendelte és teljesítette annak érdekében, hogy a bérlők a bérleményt rendeltetésszerűen tudják használni.

- [25] A felek közötti viták a karbantartás körében odáig fajultak, hogy az alperes 2020. július 28. napján egy problémalistát juttatott el a felperes részére, amelynek alapja a Velence Város Önkormányzat Képviselőtestületének 131/2020. (VII.9.) határozata volt (8. alatt csatolva).
- [26] A problémalistában felsorolásra kerültek az alábbiak: egyfelől sérelmezte az alperes, hogy a közcélú közterek használata körében az előírt tervdokumentációban minden terület burkolata, funkciója rögzítésre került, így a közterületként rögzített közterületeken engedély nélküli beépítések, burkolások, területhasználatok nem megengedhetők, holott ezeket az alperes tapasztalta, azon vállalkozási tevékenység zajlik. Felhívta ennek megfelelően a felperest az alperes arra, hogy az állapot helyreállítására legkésőbb 2020. szeptember 30. napjáig történjen meg. Hibaként sorolta föl a problémalista a zöldfelületek gondozásának elmaradását is, ennek pótlására is felhívta az alperes a felperest. A mellékhelyiségek esetén rámutatott az alperes arra, hogy azok közcélúnak minősülnek, így díj nem szedhető érte, és megfelelő karbantartásuk szükséges. A felhívásban szerepelt a hulladékszállítás problémájának megoldása, a gyalogoshíd WPC burkolatának javítása, kültéri lámpák javítása, a sétány karbantartása (homok eltávolítása), a kerékpáros közlekedés megfelelő megoldása, illetve a foglalkoztatási kötelezettség (mint a projektben vállalt indikátor) teljesítése.
- [27] Az alperes a felhívást követően közjegyzői bizonyítás keretében indítványozta igazságügyi szakértő kirendelését. A 42016/M/476/2020. számú közjegyzői eljárásban meg is született az igazságügyi szakértői vélemény (8. alatt) 2021 márciusában. Az eljárás szakrétó (Gáspár László, Zátrok Árpád, Molnár Csaba, Gerák Gábor) feladata egyfelől a teljes projekt felmérése volt abból a szempontból, hogy az milyen műszaki, esztétikai állapotban van, az esetleges megfelelő állapottól való eltérésnek mi az oka, visszavezethető-e az karbantartási hiányosságokra, illetőleg a Korzó épület vonatkozásában is több kérdést kaptak a szakértők, ahogy a kültéri WPC burkolatokkal kapcsolatosan is.
- [28] A szakértői vélemény megállapítása szerint a projekt felmérését követően több olyan problémát feltártak, amelyek részben garanciális vagy szavatossági körben orvosolhatók, azonban sok olyan elem merült föl, amelyeknél a karbantartási beavatkozás mutatkozna elengedhetetlennek (szakvélemény 160-161. oldal oldalon található táblázatok).
- [29] A szakvélemény azt is rögzíti, hogy rengeteg dokumentációs hiányosságot tapasztaltak az üzemeltetőnél, így például klíma rendszer esetén az üzemeltetési napló hiányzott, illetőleg az egyes elvégzett, karbantartási munkák körében a dokumentációs kötelezettség nem került teljesítésre.
- [30] Összefoglalóan az igazságügyi szakértői vélemény jelentős dokumentációs, karbantartási, de egyébként garanciális és szavatossági igény érvényesítési mulasztásokat állapított meg.
- [31] A fenti szakvélemény alapján az alperes a 2021. április 23. napján kelt levelével felszólította a felperest a szakvéleményben rögzített hiányosságok pótlására, a karbantartási kötelezettségét teljesítésére, szükséges dokumentumok, igazolások benyújtására.
- [32] Fentieket követően az alperes igazságügyi magánszakértői véleményt szerzett be Gáspár László, korábban eljáró igazságügyi szakértőtől (1/F/13.), amelyben rögzítésre került, hogy a 2021. május 5. napján fennálló állapot rögzítésének ideje áll fenn, azaz dokumentálni kell a teljes projekten azt, hogy a szakvéleményhez képest milyen változások vannak, azaz a felperes eleget

tett-e a karbantartási kötelezettségének, illetve az alperesi felszólításban írtaknak.

- [33] A magánszakvélemény összefoglalóan (102. oldal) rögzíti, hogy az alapszakvéleményben jelzettekhez képest a 2021. május 5-i állapot változott és ehhez az üzemeltető is rendelkezésre bocsátott dokumentumokat. A szakvélemény megállapításait, illetve az állapotörögzítést megvizsgálva az állapítható meg, hogy a felperes részéről a felhívásban foglaltak nem kerültek teljesítésre, egyes helyeken állapotromlás is bekövetkezett és a szakértői csupán néhány elem vonatkozásában tudta azt megállapítani, hogy bármilyen fajta javulás, előrelépés történt.
- [34] A zöldfelületek körében összegzően azt állapította meg a szakvélemény (16. oldal), hogy a szemét összeszedése, az építmény csatlakozó részén a gáztalanítás és a fűkaszálás megtörtént, de a növények karbantartása, pótlása, fűfelületek pótlása, rávetés nem történt. Az Ökopark területén semmilyen karbantartási munka nem került elvégzésre, a terület a vízparton át nem közelíthető meg.
- [35] Rögzíti a szakvélemény, hogy a padok, személtárolók állapota változatlan, a kerékpártároló rongálása nem került javításra, a tájékoztató táblák, kandeláberek változatlanul rossz állapotban vannak, a szoborparknál karbantartásnak nem látható nyoma, sétányok mellett különböző pavilonok kerültek felépítésre, a büfék jelentős területet foglalnak el a strand rovására, újabb kitelepülést észlelt a szakértő a strandterület rovására a WPC burkolaton a gyorsítékező előtt, ahogy a Krém cukrászda esetén is. Az ülőkesor állapotában sem volt változás, a térburkolatra felhordott homok nem volt eltávolítva, az ugrálóvárnál karbantartási hiányosságokat tapasztalt a szakértő, az Ökopark területén lévő játszótérnél az alapszakvéleményben rögzített karbantartási hiányosságok fennállnak, a játékok azon állapotban nem üzemeltethetők. A sportpályák karbantartása sem történt meg, ahogyan a kikötő környezetében épített kerítés is karbantartási hiányosságokat mutat. A zuhanyzóhelyeknél balesetveszélyes állapotokat rögzített a szakértő, szerelvények hiányoztak, az ülőpadok bevonatának javítása, karbantartása sem történt meg, a dísztéri medencénél is változatlanul fennállnak az alapszakvéleményben rögzített hiányosságok, de tulajdonképpen a teljes vizsgálat projektelemek vonatkozásában az alapszakvéleményhez képest a szakértő minimális eltérést tapasztalt, azaz az üzemeltető csupán csak egyes kötelezettségeinek tett eleget.
- [36] Fenti hiányosságok fennállása miatt az alperes a 2021. május 21. napján kelt levelében a felek között létrejött üzemeltetési szerződést azonnali hatállyal, rendkívül felmondással felmondta. Az indokolásban rögzítette, hogy a felek között 2009. július 10. napján létrejött üzemeltetési szerződés 31. pontja szerint az üzemeltetési szerződés rendelkezésének súlyos megszegése esetére rendkívüli felmondási jogot biztosít a szerződés arra az esetre, ha a szerződésszegő fél írásbeli felszólítás ellenére, határidőben a szerződésszegő magatartást nem orvoslja.
- [37] Az alperes felidézte, hogy 2020. július 9. napján problémalista került felvételre, amely 2020. július 28. napján megküldésre került a felperes részére, határidő kitűzése mellett, hogy az üzemeltetési kötelezettségének tegyen eleget. Ez a teljesítési határidő eredménytelenül telt el, az alperes 2021. április 23. napján 8 napos határidővel felhívta ismételten a felperest a hiányosságok pótlására, azonban ez eredményre nem vezetett. Rögzíti a felmondás, hogy az alperes állapotfelmérést végzett (lásd a fenti igazságügyi magánszakértői vélemény), amely alapján megállapította, hogy a felperes mely kötelezettségének nem tett eleget.
- [38] A felmondás rögzíti, hogy a 2020. július 28-i „problémalista” által felsorolt hiányosságok, továbbá a 2021. április 23-án megküldött levél szerinti az üzemeltetési szerződés szerint az üzemeltető hatáskörébe tartozó karbantartási kötelezettségek elvégzésére nem került sor. A felmondás tanúsága szerint a „Velencei-tó Kapuja” projekt keretében megvalósított és a GOMI Kft. üzemeltetésbe adott projekt általános állapota alapján azt kell megállapítani, hogy az gondozatlan, ápolatlan, gazdátlan, a nyugodt és kulturált pihenésre, kapcsolódásra a projekt által nyújtani hivatott színvonalon alkalmatlan.
- [39] A felmondás szerint „Velence Város Önkormányzata a megadott határidő figyelembe vételével

állapotfelmérést készítettett annak felmérésére, hogy határidőben a felhívásban foglalt hiányosságok pótlására sor került-e

Az eredménytelenségre tekintettel 2021. április 23-án kelt levelemben 8 napos határidőben, többek között a „problémalista” által rögzített hiányosságok ismételt pótlására, valamint az üzemeltetési kötelezettség körébe tartozó mulasztások pótlására hívtam fel.

Velence Város Önkormányzata felhívta a „Velence-Tó kapuja” projekt üzemeltetése körében az üzemeltetési szerződés 1. pontja szerinti projekt támogatási szerződésben is rögzített indikátorainak fennállásának, betartásának biztosítására továbbá az üzemeltetési szerződésből fakadó üzemeltetői karbantartási kötelezettségek teljesítése ellenőrzésére.

Többszöri írásbeli és szóbeli egyeztetéseket követően sem kaptunk azonban érdemi választ, vagy kimutatást a „Velence-Tó kapuja” projekt indikátoraival kapcsolatban az üzemeltetőnek a szerződés 34. pontjában vállalt adatszolgáltatási kötelezettsége ellenére sem. A 8 napos határidőt tartalmazó felhívást követően is csak részleges kimutatásokat bocsátottak rendelkezésre.

A felszólításban foglaltak ellenére határidőben nem bocsátotta teljes körűen rendelkezésre az üzemeltetési szerződés 4. számú melléklete szerint indikátor projektek fenntartásával kapcsolatos iratokat és annak alátámasztását, hogy a projektek a megvalósításkor fennálló állapotnak megfelelnek.

A „problémalista” szerint felsorolt kérdésekben határidő tűzésével hívta fel a GOMI Kft-t az Önkormányzat arra, hogy a levélben foglalt üzemeltetési kötelezettségeknek tegyen eleget, valamint igazolja annak megtörténtét, amelyre a „problémalista” megküldésekor írt határidőben válasz nem érkezett, illetve a problémalistában felsorolt hiányosságok orvoslására nem került sor. A 2021. április 23-án kelt és 2021. április 27-én átvett — az üzemeltetési szerződés körébe tartozó hiányosságok pótlására 8 napos határidővel felhívó - levélben foglalt határidőben 2021. május 5. napjáig csak részleges és a hiányosságokat részben pótló intézkedések születtek.

Megállapítható azonban, hogy a 2020. július 28-i „problémalista” által felsorolt hiányosságok, továbbá a 2021. április 23-án megküldött levél szerinti az üzemeltetési szerződés szerint az Üzemeltető hatáskörébe tartozó karbantartási kötelezettségek elvégzésére nem került sor.

A Velence-tó kapuja projekt keretében megvalósított és a GOMI Kft. üzemeltetésbe adott projekt általános állapota alapján azt kell megállapítani, hogy az gondozatlan, ápolatlan, gazdátlan, a nyugodt és kulturált pihenésre, kikapcsolódásra a projekt által nyújtani hivatott színvonalon alkalmatlan.

Velence Város Önkormányzata a megadott határidő figyelembe vételével állapotfelmérést készítettett annak felmérésére, hogy határidőben a felhívásban foglalt hiányosságok pótlására sor került-e.

A 2021. április 23-án megküldött levélben Velence Város Önkormányzata felhívta a zöldfelületekre vonatkozóan annak igazolására is, hogy az öntöző berendezések a telepítéskori állapotnak megfelelően működnek, karbantartásuk megtörtént, ezek hiányában annak pótlására, amely kötelezettségének az üzemeltető nem tett eleget.

Nem tett eleget karbantartási kötelezettségének sem a zöldfelületeken, tekintettel arra, hogy ugyan részlegesen sor került fűnyírásra, de a gyeperendszeres karbantartása, újrapótlása, szellőztetése, trágyázása, a kitaposott felületek helyreállítása nem történt meg. A Korzó területén is a fű több helyen gondozatlan, vágatlan, a gyeper a tómeder és a gyalogutak között kipusztult, pótlására nem került sor. A patkoló és a tómeder közötti gyepterület foltos, letaposott, annak gondozása, tápanyag —utánpótlása nem történt meg. Ugyanez igaz a büfék, valamint a Korzó előtti szoborpark területén. A sportpályák környezetében, így a strandlabda-pályánál a fű gondozatlan, homokkal telített, Idkopott. Ugyanígy nem került sor a növényzet karbantartására — a dísznövények, Ültetett fák és környezetük gondozatlan, metszésük, karbantartásuk nem történt meg, támasztékok helyreállítására elmaradt — de a sövény sorok szegélye általánosan homokkal borított, amely a szél és a nem megfelelő takarítás, karbantartás következménye.

Felhívta továbbá a projektelemek vonatkozásában annak igazolására, hogy az üzemeltetési szerződés 13. mellékleteiben is meghatározott, valamint a szerződés 13. pontjában részletezett területeken és létesítményeken, épületeken a karbantartási kötelezettségének a tervdokumentáció részét képező üzemeltetési és karbantartási utasításoknak, valamint a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és szakmai szokásoknak, továbbá a saját karbantartási tervének, és naplójának megfelelően eleget tett. Ennek hiányában felszólította annak pótlására. Megállapítható volt azonban, hogy határidőben ennek elvégzésére és pótlására nem került sor.

A parkolók járdasziget növényzete elpusztult, a gyeper letaposott, gödrök, tócsák alakultak ki, a terület rendezetlen. A virágdezsákban a növényzet elhasználódott, annak karbantartására nem került sor. A gyeper gondozatlanságát okozza továbbá, hogy a vakond populáció szabályozására sem került sor, ahogyan a sövények gondozására sem.

Az Ökopark területén a díszfák gondozása elmaradt, a füvesített terület elgyomosodott, tápanyag utánpótlás fűnyírás nem volt, vagy az nem rendszeres. A sétálóút gondozatlan, a gyom benőtte.

A felületek ápolatlanok, szemetesek.

A locsolórendszer csepegtetőrendszere gondozatlan, több helyen törött, a csövek kiemelése a talajból, cseréje nem megoldott. A locsoló rendszer locsolófejei nem működnek rendeltetésszerűen.

A sétány szegélyei több helyen balesetveszélyesek, egyenetlenségek, süllyedések kijavítására nem került sor.

A kert berendezések, padok állapota a karbantartási hiányosságokra vezethetőek vissza, sem a rongálási javítások sem egyéb hibák kijavítása nem történt meg. Ugyanez mondható el a szeméttárolók és a kerékpár tárolókról is.

A tájékoztató táblák, kandeláberek deformálódtak, ferdék, kidőltek, karbantartási hiányosságokat mutatnak. A szoborpark ápolatlan a fafelületek védelme nem megoldott, a faanyagvédelem elmaradt, a csavarkötések burkolatai, illetve a csavarok, anyák hiányoznak.

A zöldfelület megőrzendő területén több, engedély nélküli ideiglenes épület, pl. vattacukor árus, Korzó fagyizó, játékgépek, autós mozi. A térburkolatokon is engedély nélküli és a projektben nem szereplő építmények, virágárus, Palma Gelato, fagyizó létesültek.

A sétálófelületek gondozatlanok, homokkal borítottak.

A játszóterek veszélyesek, karbantartásuk nem elvégzett, elemhiányosak, a gumifelületek homokkal szennyezettek, a felületek kopottak, faanyagvédelmük nem valósult meg a telepítést követően. Az ugrálóvár acélváza hiányos, karbantartása nem történt meg, a Korzón található játszótér elemeit, elemeinek javítását, ellenőrzését a felszólítást követően 2021. április 29-i dátummal elvégezték, azonban a játékház karbantartó festése, lazúrozása továbbra sem történt meg. Az Ökopark területén lévő játszótéri eszközök balesetveszélyesek, azokra vonatkozó engedély beszerzésére, vagy karbantartás elvégzése nem történt meg

Az Ökopark gondozatlan, szemét nincs összeszedve, az eszközök karbantartása nincs elvégezve, a faszerkezetek felületkezelése nincs elvégezve.

A sportpályák pályatestein hosszanti repedések láthatóak, a homokos pálya szegélye nem gondozott, a homok pótlására nem került sor.

Kerítések, hídkorlátok gondozatlanok, a fa korlátok felületkezelése elmaradt.

Zuhanyzóhelyek csapjai, zuhanyfejei hiányosak, szerelvényei nem karbantartottak, a homok nincs belőlük kitakarítva, a lefolyó eltömődött, az öltözők homokfeltöltése nincs pótolva, a horganyzott felületek hibáinak javítására (hideghorgany) nem került sor.

A WPC burkolatok karbantartására nem került sor, ahogyan a hiányok pótlására sem.

A dísztéri medence burkolat sérülései nincsenek kijavítva, szellőző rácsozat korrodált.

A dekkek WPC alapanyaga sérült, azok nem megfelelő használatával — szőnyegborítás — penészedik, elkorhad, az elemek töredezttek. A dekk felületén épület létesült, a wpc felület azonban nem alkalmas az épület elhelyezésére. Homok, iszap és egyéb szennyeződések eltakarítására nem kerül sor. A szőnyegezést és egyéb rögzítéseket átfújtt pozdorjacsavarral kiviteleztek, pedig az elemeket nem szabad átfújni, annak saját rögzítő eleme van.

A WPC burkolaton raklapból készültek bútorok és kerítés, amely a wpc elemeket rongálja.

A strandterületet csökkentő raklapos elkerítések kialakítására került sor.

A területen a kapcsolószekrények nem zárhatóak, szemetesek, töröttek, több helyen dróttal, vagy gumiszalaggal vannak a nyílásaik összecsukva.

A kikötő épületének állapota a csapóesőtől elszíneződött, amely kivitelezési hiba. A belső falfestések hiányán, a graffitis felületekből látható a karbantartás hiánya, amely változatlan. A fakorlátokon a felületkezelés hiánya látható.

A gyalogoshíd wpc burkolata közlekedésre alkalmatlan, balesetveszélyes, javítására nem került sor.

A vizesbloknál a lábazati falon vízfelszívódás miatti károsodás látható, amely karbantartási hiányosság, az oromfal, oromdeszkák felületkezelése elmaradt. A csapóeső miatt az OSB felületek elszíneződtek, amely karbantartás körébe tartozó javítás.

A Korzó épületegyüttesénél a pilletető vízlefolyásai kivitelezési hibának minősülnek, de garanciális javításként kijavítható lett volna.

A pergola az épületen felületkezelés nélküliek, a festék lepereg, alakváltozás állt be náluk, elemei lehullanak, balesetveszélyesek.

A mellvédek kivitelezési hibája részben orvosolható lenne az ázás nyomok takarításával és tömítések kivitelezésével, azonban a falsarkok tisztítása elmaradt, a mosásodás nagy kiterjedésű, penészedés mindegyik mellvéden megtalálható.

A teraszburkolatok karbantartása nem megfelelő, a vízelvezetők környezete gyomokkal szegélyezett, a napi karbantartás feltételezhetően évek óta nem történt meg. Az összefolyóknál iszaplerakódás látható, amelynek bemosódása dugulást eredményez. Ilyen karbantartási hibára visszavezethető kijavított ázás nyom látható a SPAR üzletterületén.

A Korzó ereszcatornái is rongálódottak, kijavítva nincsenek,

A lépcsőfeljárók kapuinak zsanérjai letörtek, rögzítésük szigetelőszalaggal megoldott, a Spar felőli ajtók deformálódottak.

A fakorlátok a Korzó épületénél sincsenek felület-kezelve.

A homlokzati hibák a jó gazda gondosságára tekintettel üzemeltetői feladatkörbe tartozó javítási kompetenciák, amelyek elmaradtak. Az északi homlokzat lapburkolat hiányai, fugahiányok karbantartási mulasztások.

Az északi falfelület foltossága üzemeltetői körben orvosolandó, ahogyan a rongálódott lábazatú elemek kijavítása is. A Spar és Rossmann üzleteknél tapasztalható színfoltos elváltozások karbantartás körében kezelendők, és erre nem került sor. A Korzó bejáratánál a kőlap burkolatok szétnyílása a karbantartás körében nem kerültek kijavításra

Ugyanígy a kőlap burkolatok fugáinál kimosódó mészes lefolyási képe karbantartási körben lenne kezelendő, amely elmaradt.

Az oszlopokon laphiány látható, amely pótlására nem került sor.

A korzó belső tereiben üvegtörés azonosítható, rendszeres a lépcsőkön megfolyó víz nyoma, amely karbantartás körében orvosolandó, ahogyan a lépcsők törött járólapjai is, amelyek cseréje nem történt meg.

Az ajtók küszöbszerkezete több helyen javításra szorul, ahogyan a WC helyiség korábbi ázásból fakadó állmennyezet hiba javítása is, amely nem történt meg.

A Korzónál is megállapítható, hogy egy helyiségnek minősülő létesítmény valósult meg a Berényi étteremnél, amelynek nincsen engedélye.

Az utak, járófelületek vizsgálata során sem éves garanciális bejárás, sem útellenőrzés, sem téli üzemeltetési terv, sem az üzemeltetési karbantartási dokumentációk nem álltak rendelkezésre.

Az utak, szegélyek, járdák melletti terület tisztántartás egy éven belül bizonyosan nem volt kitakarítva, holott évente két alkalommal kellene, hogy erre sor kerüljön. A szegélyek állapota ezt egyértelműen alátámasztja, gyomosak, homokkal, földdel szennyezettek.

A parti sétány a folyókban a vízelvezetést akadályozó kigazosodott homok található. A burkolatok süllyedései nincsenek kijavítva, azokban őszi lombok találhatóak. A térkövek elmozdulása, kiállása nincs javítva, a leszakadt folyókaelemek nincsenek kijavítva, balesetveszélyesek. Számos helyen a burkolat megsüllyedése, beszakadása veszélyes a közlekedőkre, ennek sem jelzése nincsen, sem a kijavítására nem kerül sor. A térkő süllyedések a vízelvezetési hiányosságot és balesetveszélyt okoznak.

A Lidós part, partvédő művek és strandterület elhanyagolt, a homokkal töltött fészek szemetesek, egyenetlenek, gödrösek. A karbantartás körében a homokfelületeket a Használati, üzemeltetési, és karbantartási utasításnak megfelelően pótolni szükséges, amelyet üzemeltető nem végzett el.

Az üzemeltetési szerződés 4. pontja szerint kértem, hogy a műszaki paraméterek megváltoztatásához — a szerződésben foglaltak szerint - az NFÜ hozzájárulását csatolja, az ennek hiányában kialakított változtatásokat határidőben bontsa el, amely nem történt meg, a zöldfelületeken, sétálóutakon különböző létesítmények kerültek elhelyezésre.

Nem igazolta és nem biztosította a közcélú köztérként nyilvántartott a 2. számú melléklet 8. és 9. pontjában Írt galériás panoráma teraszt, valamint a felső korzót díszburkolattal fedett területek közösség számára történő nyitva tartását, használatát, amely szintén az üzemeltetési szerződés és mellékleteinek előírását sérti.

Felhívtam a projektterületen lévő elektromos csatlakozók és elosztódobozok érintésvédelmi felülvizsgálata elvégzésének alátámasztására és annak igazolására, hogy az elektromos rendszer elemei biztosítják a berendezések víz elleni védelmét, valamint azok szakszerű, a jogosulatlan hozzáférést,

véletlen áramütést meggátló lezárása biztosított, illetve ennek pótlására hívtam fel, amely nem, illetve csak részben történt meg.

Ugyanezen határidőben nem csatolta a szerződés 17. pontja szerinti bérleti szerződéseket, korlátozó rendelkezések esetén a szerződéses adatokat az Írásba foglalt szerződéses nyilatkozattal együtt. A rendelkezésre bocsátott lista a bérlők megnevezését tartalmazza, sem a bérelt üzlet, sem a bérlő azonosító adatai nincsenek meghatározva.

Nem igazolta és nem végezte el a projektterület létesítményeinek, járófelületeinek, wpc burkolatainak, utcabútorainak, világításának, egyéb eszközeinek karbantartását, a sérült, megsüllyedt burkolatok cseréjét, kijavítását. Nem állította helyre a sérült térburkolatokat, korlátokat, kertberendezéseket, nem hajtotta végre a járó és pihenő felületek helyreállítását, nem végezte el a strand homok és köfelületeinek karbantartását, a partvédmű ellenőrzését és javítását.

Nem végezte el ezen határidőben az épületeken keletkezett homlokzati, lábazati sérülések, rongálások, penészedés, mész kicsapódás, graffitik eltávolítását, az ázások, csapóeső hatásainak és nyomainak kiküszöbölését, az esővíz elvezetésének biztosítását, a sétányok, tetők, ereszek tisztítását, pótlását, javítását, az épület látvány és szerkezeti elemeinek felületvédelmét, illetve nem Igazolta ezen munkálatok rendszeres, napi karbantartás körében elvégzett megvalósulását.

Az üzemeltetési szerződéssel érintett területen nem bontották el a létesítés alatt álló elárusítóhelyeket, amelyhez Velence Város Önkormányzata nem adta hozzájárulását, valamint a projektterületet érintik, illetve azt megváltoztatják.”

- [40] A felperes a fenti tényállás alapján – jogcímében megváltoztatott – keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az alperes között 2009. június 10. napján létrejött üzemeltetési szerződés fennáll. Fentieken túl perköltségben kérte marasztalni az alperest. A jogalap körében megjelölte az rPtk.4.§ (4) bekezdését, 5.§ (1), (2) bekezdését, 198.§-át, 207.§ (1) bekezdését, 277.§ (1), (4) és (5) bekezdéseit.
- [41] Előadta a tényalap körében, hogy a felperes szerződésszerűen teljesít, és teljesítési szándéka is fennáll, mely kötelezettségének határidőben eleget tesz.
- [42] Az álláspontja szerint az üzemeltetési szerződés 13. 14. 20. és 26. pontjait együttesen, illetve az üzemeltetés szerződés részét képező ajánlati felhívásban és ajánlatban foglaltakat együtt értelmezve határozatható meg, hogy milyen feladatai vannak a felperesnek a projekt üzemeltetésével kapcsolatosan.
- [43] Kiemelte, hogy az üzemeltetési szerződésben az üzemeltetés, karbantartás, napi karbantartás nem került definiálásra, az alperesi közbeszerzési felhívása pedig a felperes az ajánlati dokumentációjában felsorolta, hogy milyen feltételek szükségesek a zavartalan működéshez, és arra az álláspontja helyezkedett, hogy a felek közötti feladatmegosztásból fakadóan, a napi karbantartási feladatokon túl az üzemeltetés elvárt színvonalon és gazdaságos teljesítéshez szükséges karbantartás és felújítási feladatokat az önkormányzat mint tulajdonos köteles elvégezni. Felperes kifejezetten a napi karbantartási feladatokat vállalt, amelynek maradéktalanul eleget is tett.
- [44] Rámutatott a felperes arra is, hogy a 2020. júliusi hibalistával az alperes valóban felhívta bizonyos feladatok, munkálatok elvégzésére, majd a 2021 áprilisi felhívásában is nyolc napos határidővel, azonban egy alkalommal sem figyelmeztette arra a felperest, hogy amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy azonnali felmondási jogával fog élni.
- [45] Kifejtette, hogy az elkészült szakvéleményeket nem fogadja el, álláspontja szerint abban pusztán egyes projektelemekek kerültek kiragadásra és olyan hibákat sorol fel példázó jelleggel, melyek vonatkozásában nem állapítható meg, hogy az ott tapasztalt esetleges hiányosságok miként viszonyulnak a projekt egészéhez (így például az 55.000 négyzetméternyi területhez képest a szakértői vélemény csupán egy-egy kitaposott, homokkal befűjt, zöldterületet emel ki, azonban nem kerül meghatározásra, hogy az összes zöld területhez képest ez milyen arányt képvisel).
- [46] Hivatkozott a felperes arra is, hogy az Ökoparkot az önkormányzat körülbelül három éve lezárta, azt a felperes megközelíteni sem tudta.
- [47] A felperes a felmondásban írt, fentebb részletezett indokokra reagálva adta azt elő összefoglalóan, hogy az ott feltárt, felsorolt hibák egyfelől olyanok, melyek javításra került, másrészt pedig alperesi érdekkörbe tartozó karbantartási, illetve felújítási munkálatok lettek volna. Ekként felperesi álláspont szerint nem történt súlyos szerződésszegés, amely alapul szolgálhatott volna a felmondásnak.
- [48] Az alperes az írásbeli ellenkérelmében előadta azt, hogy a felperes - állításával szemben – nem tett eleget a napi karbantartási és egyéb szerződésből fakadó kötelezettségeinek és a felperesi szerződésszegő magatartás igazságügyi szakértői vélemény támasztja alá. Kifejtette az alperes, hogy nincs jelentősége annak, hogy adott esetben a szakértői vélemények a terület egyes részén fennálló hiányosságot sorolnak fel és nem határozzák meg, hogy ez a teljes terület egészéhez képest miként viszonyulnak, hiszen a szerződésszegés megállapíthatósága független attól, hogy a felperes kötelezettségeit milyen arányban nem teljesíti, önmagában a felperes mulasztása szerződésszegést jelent, amely megalapozza az azonnali hatályú

felmondást.

- [49] Felperes válasziratában (8. sorszám alatti irat) táblázatot csatolt annak alátámasztására, hogy az alperes által megjelölt felmondási okok nem állnak fenn. (F/32. szám alatti táblázat). Ebben nyilatkozott abban a körben, hogy az egyes felmondási okoknak mi az eredője, illetőleg az ott írt kötelezettségek elvégzésre kerültek a felperes részéről, avagy azok nem is tartoznak felperesi álláspont szerint a felperes kötelezettségei közé.
- [50] Az alperes a perben viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben azt kérte, hogy a törvényszék kötelezze a felperest az alperesi tulajdonban lévő Velence 1367/28, 1367/3, 1367/5, 1367/7, 1367/8, 1367/9, 1367/14, 1367/16, 1367/18, 1367/19, 1367/20, 1367/22, 1367/23, 1367/25, 1367/27, 1368/, 1369, 4313, 4413/2, 4413/3, 4413/4, 4413/5, 4413/6, 4481, 4510/2, 4510/13. hrsz-ú ingatlanok birtokbaadására, figyelemmel arra, hogy a szerződést felmondta.
- [51] A felek között abban a körben nem volt vita, hogy amennyiben a felperes keresete alaposnak bizonyul, úgy az alperes viszontkeresete alaptalan, míg a felperesi kereset alaptalansága esetén a birtokbaadási kötelezettsége a felperesnek fennáll, hiszen a szerződés ebben az esetben rendkívüli felmondás folytán megszűnt.
- [52] A felperes keresete alaptalan, az alperes viszontkeresete alapos.
- [53] Az r.Ptk.321.§ (1) bekezdése értelmében aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Felmondás a szerződést megszünteti.
- [54] Az r.Ptk.319.§ (2) bekezdése értelmében a szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. Megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértéket meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette a pénzbeli szolgáltatás visszajár.
- [55] Az üzemeltetési szerződés 31. pontja a történeti tényállásból hivatkozottak szerint biztosítja a felmondási jogot súlyos szerződésszegése esetére, azzal a kitételrel, hogy a felmondás gyakorlását megelőzően a szerződésszegő felet írásban, határidő biztosításával fel kell szólítani a szerződésszegői magatartás orvoslására és a felmondás csak a magatartás orvoslásának hiányában gyakorolható.
- [56] A bíróságnak állást kellett foglalnia abban a kérdésben, hogy a felek között létrejött üzemeltetési szerződés pontosan milyen kötelezettségeket ró a felperesre, mit jelent a karbantartás és a napi karbantartási feladat, illetőleg ebben a körben állást lehet-e foglalni.
- [57] Irányadónak tekintette a törvényszék a szerződés 26. pontjában írt hivatkozást, amely a számviteli törvényre történő utalással határozza meg a karbantartás, illetőleg a felújítás fogalmát. A szerződés 26. pontjában a karbantartás definícióján túl megjelenik a napi karbantartási munkálat is és pusztán ezt a pontot vizsgálva az állapítható meg, hogy a karbantartási munkák önkormányzati feladatba tartoznak. A karbantartás definíciója szerint a használatban lévő tárgyi eszközök zavartalan biztonságos üzemeltetést szolgáló javítás és karbantartási tevékenységet jelenti a karbantartást, ideértve a tervszerű karbantartást, rendszeresen visszatérő nagy javítást és mindazokat a javítási, karbantartási tevékenységeket, amelyeket a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, és amely az elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.
- [58] Fentiekhez képest a szerződés 13. pontja az üzemeltetés vonatkozásában azt rögzíti, hogy az üzemeltetés, karbantartás és fejlesztés az üzemeltetés körébe tartozik, azaz a felperes feladata. Ezen 13. pontban az üzemeltető/bérlői feladatok között nem kifejezetten a napi karbantartás,

hanem csupán karbantartás szerepel feladatként, majd a szerződés 14. pontja ismételt a napi karbantartás fogalmát használja.

- [59] A felperesi álláspont az volt, hogy a szerződéses rendelkezések együttes értelmezésében arra a következtetésre lehet jutni, hogy tulajdonképp a felperesnek egyfajta minimális állagmegóvási feladata volt, amely kiterjedt a homok elsöprésére, a növényzet levágására, elszállítására, kisebb javítási munkák elvégzésére, így például izzócsere, vagy a mellékhelyiségek szerelvényeinek pótlására és tulajdonképpen takarítási feladatokra, azonban ezen túlmenően minden egyéb munkát, amely ezeket meghaladta, az az önkormányzat feladata és érdekköre a szerződés alapján. Felperesi vélekedés szerint továbbá vannak olyan hiányosságok, amelyek kifejezetten garanciális körbe tartoztak volna.
- [60] A törvényszék álláspontja szerint a szerződéses rendelkezések együttes értelmezésével sem határozható meg pontosan, hogy a felek mit értettek napi karbantartási feladatok alatt. A felmondásban írtakat megvizsgálva, illetve a már korábban hivatkozott 8/F32. mellékletben lévő táblázatból kitűnik azonban, hogy a felperes maga is elvégzett olyan munkálatokat, amelyeket utóbb – legalábbis a per folyamán – már nem gondolt a napi karbantartás körébe tartozónak (például táblázat I. 11. alatti festési munkálatok), illetőleg egyes elemek vonatkozásában kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy az a munka volumenére tekintettel a napi karbantartási feladat (pl. I.12. alatt külső homlokzat átfestésének szükségessége). A felperes egyes szakértői megállapításokra akként nyilatkozott, hogy azok kijavítása megtörtént, így például a kikötő épületen a graffiti eltávolítása körében akként nyilatkozik, hogy azok átfestése folyamatos.
- [61] Ezen felperesi nyilatkozat (táblázat II.20.) a fent hivatkozott I.12. pontjában írtakkal ellentétessnek mutatkozik, hiszen korábban arra hivatkozik a felperes, hogy nem napi karbantartási feladat a homlokzatfestés, míg utóbb akként nyilatkozik, hogy azokat elvégzi. Ezzel a bíróság pusztán arra kíván rámutatni, hogy a felek között a szerződés teljesítése során jelentős bizonytalanság mutatkozik abban a körben, hogy milyen feladatok elvégzése melyik felet terheli, és ebben a szerződés értelmezése sem nyújt megnyugtató választ.
- [62] Amennyiben azonban el is fogadja a törvényszék, hogy a felperesnek tulajdonképpen egyfajta takarítási, minimális állagmegóvási (izzócsere, növényzet gondozás) feladata volt, a szakértői véleményben rögzített megállapítás – amely az állapotfelmérés körében pusztán az alperesi tényelőadásnak tekinthető – akkor is tartalmaz olyan elemeket, amelyek mindenképpen a felperes feladatkörébe tartoztak volna, különös tekintettel itt a növényzet gondozására, illetve egyes felületkezelési munkálatokra, és amelyeknek az elvégzésre az állapotfelméréskor még egészen biztosan nem került sor, holott a szerződés, illetve a felperesi vállalások alapján ezek végzése folyamatosan meg kellett volna, hogy történjen.
- [63] Fentieknél megfelelően legalább a felperes által is elismerten a feladatkörébe tartozó munkálatok (növényzet gondozása, takarítás, homokseprés, szaniterek cseréje, izzócsere) hiányosságokat mutatott és a törvényszék álláspontja szerint ezek fennállta megalapozta az alperes azonnali felmondási jogának az érvényesítését. Önmagában a felperesnek azon nyilatkozata (8/F/32 alatti táblázat), hogy bizonyos munkálatokat elvégzett későbbi, meg nem határozott időpontban, nem teszi alaptalanná az alperes által közölt felmondást, különösen arra tekintettel, hogy a nyilatkozaton kívül, ezt a felperes részéről más nem támasztja alá. Ráadásul ha a felperesnek a fentebb írt, minimális feladatai voltak csupán a szerződés alapján, akkor egy kisebb volumenű feladat elmaradása (pl. felületkezelés, festés, stb.) is súlyos szerződésszegést jelent
- [64] A bíróság megjegyzi, hogy a per folyamán a felek nyilatkozataiból az rajzolódott ki, hogy a felperes tulajdonképpen minimális munkaerő befektetéssel, illetőleg költséggel kívánta az

alperes tulajdonában lévő projektet üzemeltetni. Ez kitűnt a meghallgatott tanúk vallomásából is, amelyből az rajzolódott ki, a karbantartási munkákat tulajdonképpen csupán néhány ember végzi. Nem vitatottan karbantartási, üzemeltetési tervvel sem rendelkezik a felperes, illetőleg egyes szerződéseket (pl. egészségügyi szolgálat biztosítása), amelyek nem vitatottan a felperesi érdekkörben kellett, hogy megkötésre kerüljenek, csak felszólítást követően, illetőleg jelentős késedelemmel kötött meg. A peradatok azt támasztják alá, hogy a teljes projekt vonatkozásában jelentős hiányosságok mutatkoznak, a karbantartás elmaradása miatt jelentős állag- és állapotromlás következett be, amelynek az orvoslása most már jelentősebb összeget fog felemésztetni. A peradatokból az is kiderült, hogy az önkormányzat kifejezetten azért adta üzemeltetésbe ezt a projektet, mert az önkormányzat szakértelme, illetve humán erőforrása nem tette lehetővé az üzemeltetést. Ennek tükrében kétségesnek mutatkozik az a felperesi vélekedés, ami szerint a jelentősebb – sőt egyáltalán, szinte az összes – karbantartási feladat az önkormányzatra hárulnának, hiszen az önkormányzat célja kifejezetten az volt, hogy ezeket a munkákat egy olyan üzemeltető végezze, aki professzionális módon képes egy ekkora kiterjedésű projekt üzemeltetésére. Nem pusztán takarítási feladatokat, illetve izzócserét vállalva, hanem a szükséges állagmegóvási és karbantartási feladatokat is elvégezve, a számviteli törvény rendelkezéseinek megfelelően. Itt ismételtén visszautal a törvényszék arra, hogy amennyiben el is fogadja azt a bíróság, hogy a felperesnek ezek a minimális feladatai álltak fenn, úgy a fentebb írtak szerint az ebbe a körbe tartozó hiányosságok, amelyeket a felmondás is rögzít fennálltak, így az alperesi felmondás alapos volt.

- [65] A felmondás alaposságára tekintettel az alperesnek a birtokba bocsátás iránti kérelme is megalapozott, a bíróság ennek megfelelően kötelezte felperes a felmondott szerződés alapján egyelőre még birtokában tartott ingatlanok alperes részére történő átadására harminc napos határidővel.
- [66] A felperes teljes egészében pervesztes lett, így köteles az alperes perrel kapcsolatos költségeinek megtérítésére, perköltsége áll egyfelől az alperes képviselőjének 32/2003. (VIII.22) IM rendelet alapján mérlegeléssel megállapított munkadíjából, 1.000.000,- Ft + Áfa összegben; a törvényszék álláspontja szerint ez az az összeg, amely arányban áll a kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Köteles továbbá megfizetni az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett 36.000,- forint viszontkereseti illetéket is a felperes.
- [67] A fellebbezési jogot a Pp. 365.§ (2) bekezdés a) pontja biztosítja.

Székesfehérvár, 2023. július 13.

dr. Abért János s.k.
bíró