



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.078/2025/8.

A felperes:

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

A felperes képviselője:

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

Az alperes:

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

Az alperes képviselője:

Kotilla Ügyvédi Iroda (1038 Budapest, Hajóépítő sétány 4/B. D. lh. 6/2., dr. Kotilla Brigitta ügyvéd)

A per tárgya:

szerződés fennállásának megállapítása

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Székesfehérvári Törvényszék 26.P.20.130/2024/45. számú ítélete

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 47. sorszámú beadványa, alperes 48. sorszámú beadványa

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja, és az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 15.442.250 (tizenötmillió-négy száznegyvenkétezer-kétszázötven) forintra felemeli, míg az állam terhén maradó elsőfokú eljárási illeték összegét 1.500.000 (egymillió-ötszáz ezer) forintra leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.683.115 (kilencmillió-hatszáznyolcvanháromezer-száz tizenöt) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a feljegyzett 2.500.000 (kétfmillió-ötszáz ezer) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A jogerős részítélet

- [1] A felek közti üzemeltetési szerződés alperes általi felmondása kapcsán indult perben a felperes keresete a felmondás jogszerűtlenségére hivatkozással a szerződés fennállásának

megállapítására, míg az alperes viszontkeresete a felmondás alapján az ingatlanok birtokbaadására irányult. Az elsőfokú bíróság 26.P.20.123/2023/5. számú ítéletével a keresetet elutasította és a viszontkereset alapján kötelezte a felperest birtokbaadásra. A Győri Ítéltábla Pf.III.20.127/2023/10/I. számú jogerős részítéletével a keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést – eltérő indokkal, a megállapítási kereset polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdése szerinti feltételei fennálltának hiányában – helybenhagyta, és az ítéletnek a kereset érdemi megalapozatlanságával kapcsolatos indokait mellőzte. A viszontkereset vonatkozásában az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

- [2] A hatályon kívül helyezésre egyrészt a Pp. 380. § c) pontja alapján került sor, mert az elsőfokú ítélet indokolása oly mértékben hiányos és homályos volt, ami érdemi felülbírálatra alkalmatlanná tette: A Pp. 346. § (4) és (5) bekezdését sértve az elsőfokú bíróság által megállapított releváns tényállást nem tartalmazott; a jogi indokolás nem adott számot arról, hogy egyes ténymegállapításai mely bizonyítékok és mikénti értékelésével, illetve mely tények, mely bizonyítékok mely okból való elvetésén alapulnak; valamint nem tartalmazta világosan a tények jogi értékelését és abból levont jogi következtetéseit a felek érvei, ellenérvei figyelembevételével, azokra is kiterjedően.
- Másrészt a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontja és 381. §-a alapján is hatályon kívül helyezés volt szükséges a szakértői bizonyítással kapcsolatos eljárási és anyagi pervezetési hibák miatt. Az ítéltábla anyagi pervezetése eredményeként a Pp. 316. § (3) bekezdése alapján a szakvéleményt kirekesztette és beszerezte az alperes szakértő kirendelése iránti indítványát.
- [3] Az ítéltábla az új eljárásra a következőket írta elő az elsőfokú bíróság számára:
- Állást kell foglalnia a szerződés tartalma, a felperest terhelő kötelezettségek köre tekintetében a peranyag és a felek érveinek, bizonyítékainak teljes körű értékelésével; szükség esetén a Pp. 265. § (1) bekezdésének alkalmazása mellett. Erről ítéletének tényállási részében, a felek nyilatkozatainak ismertetésénél a Pp. 346. § (4) bekezdésének, a jogi indokolásában pedig a 346. § (5) bekezdésének és 279. § (1) bekezdésének megfelelően számot kell adnia.
- A szerződés megállapított tartalmára figyelemmel az alperes indítványára kompetens igazságügyi szakértőt kell kirendelnie a szakértő számára irányadó tényállás és szükséges adatok megjelölésével és szakértői bizonyítást igénylő kérdések (tények) meghatározásával.
- Ezekre figyelemmel állást kell foglalnia arról, hogy a 2020. júliusi és/vagy a 2021. áprilisi felszólításban szereplő mely, a felperes feladatába tartozó mulasztások álltak fenn a felmondáskor, ezek pótlásának mennyi volt az időigénye. A felmondásban szereplő és felperes terhére esőként megállapított hiányosságokról ítéletének tényállási részében, a felek nyilatkozatainak ismertetésénél a Pp. 346. § (4) bekezdésének, a jogi indokolásában pedig a 346. § (5) bekezdésének és 279. § (1) bekezdésének megfelelően számot kell adnia.
- Mindezek alapján állást kell foglalnia és kifejtenie jogi indokolásában, hogy a megállapított szerződésszegés elhárításának időigénye, a felmondásra való figyelmeztetés elmaradása, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 4-5 § szerinti jogelvekre, és a szerződésben előírt súlyos mértékű szerződésszegés szempontjaira figyelemmel az alperes felmondása jogszerű volt-e.

A felülbírálat alapjául szolgáló elsőfokú ítélet

- [4] Az új eljárásban hozott új elsőfokú ítélet az alábbiakat tartalmazza:
- [5] Az alperes az NFÜ-vel 2008-ban kötött támogatási szerződés keretében a „Velencei-tó Kapuja” elnevezésű projektet kívánta megvalósítani, melynek célja az önkormányzati

tulajdonú partmenti ingatlanok, strand, vízparti területek fejlesztése és egy szolgáltatóház felépítése volt.

- [6] A projekt üzemeltetésére kiírt közbeszerzési eljárásban nyertes ajánlatot benyújtó felperes ajánlati dokumentációja 46. oldal utolsó bekezdése szerint a bérlő feladata a napi karbantartás és a biztonságos üzemeltetés, a 48-63. oldalon táblázatban szereptette a vállalt feladatokat. A felek – a még kivitelezés alatt álló projektekre – 2009. július 10-én üzemeltetési szerződést kötöttek 2030. december 31-ig tartó határozott időre, melyet a kivitelezési munkák elhúzódása miatt utóbb 2034. december 31-re módosítottak. A szerződés részét képezte az építési tervdokumentáció, a pályázati dokumentáció, az ajánlati felhívás, a támogatási szerződés, valamint a felperes ajánlata (34. pont). Az 1. pont szerint a projekt az önkormányzati tulajdonú közterületen, túlnyomórészt közfeladatok ellátását szolgáló beruházás. A szerződés célja a mellékletben felsorolt valamennyi beruházási elem gazdaságos üzemeltetése (3. pont).
- [7] A szerződés 5. pontja szerint az alperes biztosítja a felperes számára *a) a mellékletben felsorolt területek, épületek, építmények üzemeltetési jogát, és b) a projekt részét képező, de nem közfeladatot szolgáló 2700 m² alapterületű szolgáltatóház bérleti és hasznosítási jogát, valamint c) jogot arra, hogy a projekt lezárását követően az épület felső szintjén 700-1000 m² alapterületű ráépítést hajtson végre saját költségen és arra az ingatlanrészre használati és tulajdonjogot szerezzen.* A 6-9. pontok alapján a felperes az épület üzemeltetésre való átadásától havi 3 millió Ft bérleti díjat köteles fizetni, mely évente a KSH inflációs mértékével változik, valamint a ráépítési jogért a jogerős építési engedély kiadásakor egyszeri 60 millió Ft díjat és a használatbavételi engedély megszerzésétől bérleti díjként évi 4.200 Ft/m² összeget. A 15-19. pont alapján a felperes a szolgáltatóházat jogosult harmadik személynek használatba adni, ezért díjat és költségtérítést szedni. Nem jogosult – a Díszteremre vonatkozó speciális szabályok kivételével – semmilyen jogcímen díjat, költségtérítést szedni a 2. mellékeltében felsorolt közcélúnak minősített ingatlanelemek esetében, de a fenntarthatóság biztosítása és színvonalas szolgáltatás érdekében szerzonális jelleggel többlétszolgáltatásokat állíthat be. A 20. pontban a felperes vállalta, hogy a bérleti jogok értékesítéséből származó bevételt szükséges mértékben az üzemeltetés költségeire fordítja, míg az alperes vállalta, hogy a felperestől befolyt bérleti díj egy részéből biztosítja a folyamatos, zavartalan és megfelelő színvonalú üzemeltetés feltételeit.
- [8] A szerződés 13. pontja alapján a felperes mint üzemeltető/bérlő *„a megvalósított valamennyi beruházási elem (lásd 2. számú melléklet táblázat 1-10. pontja) működtetését, üzemeltetését, napi karbantartását köteles vállalni és végezni, a jelen szerződésben rögzített feltételek mellett. Az üzemeltetés az év teljes időszakára (...) vonatkozik. Az üzemeltetés az alábbi legfontosabb feladatokat foglalja magában: Üzemeltetés, karbantartás, fejlesztés (3. számú melléklet) Sétányok teljes területe, Térfigyelő rendszer, Kikötő (épülettel), Sportpályák, Korzó, Kommunális helységeknek, Szolgáltató ház működtetése és bérbeadói feladatok ellátása, Lidó, Parkolók, Játsszótér”.*
- [9] A 14. pont szerint *„Az üzemeltetésbe adás teljes körű abban az értelemben, hogy a működtetéssel, napi karbantartással kapcsolatos minden költség (ideértve tehát pl. az érintett közterületek fenntartását és köztisztasági munkáit, rezsiköltségeit, a vállalt szolgáltatások nyújtását stb.) az üzemeltetőre hárul. Ezen a feladatok ellátását alvállalkozókkal is végeztetheti, figyelemmel kell lennie azonban arra, hogy a vállalt számú közvetlen foglalkoztatott létszámot folyamatosan teljesítenie kell. A rezsiköltségek ilyen módon való kifizetése kivételt képez az épületeken kívül eső terület áram- és vízellátása, melynek külön mérőórákon mért mennyiségének megfelelően kiszámlázott költségeit az Önkormányzat*

viseli”.

- [10] A felperes köteles a lift külön hatósági előírások alapján szükséges felügyeletére, karbantartására szerződést kötni, annak költségeit viselni (23. pont) és „a jogazda gondosságával köteles gondoskodni a teljes projektterület épületeinek, építményeinek, eszközeinek és berendezéseinek rendszeres javításáról, napi karbantartásáról” (25. pont).
- [11] A szerződés 26. pontja következőket tartalmazza: „Az Önkormányzat vállalja, hogy a garanciális, szavatossági igények érvényesítésének jogát az üzemeltető/bérlő javára átengedi. A napi karbantartási munkálatokat meghaladó karbantartási munkálatok, valamint az épületek, építmények használatának 5. évétől kezdve szükséges felújítások saját költségen történő elvégzése az Önkormányzat kötelezettsége. E szerződés teljesítése során a karbantartás, illetve felújítás fogalma alatt a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (4) bekezdés 8-9. pontjában szereplő fogalmat kell érteni, azaz
Karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amely a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.
Felújítás: 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 az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás 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 előregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.”
- [12] A szerződés 31. pontja arról rendelkezik, hogy ha bármelyik fél a szerződést súlyosan megszegi, a másik fél rendkívüli felmondással élhet, amennyiben a szerződést szegő fél írásbeli felszólítás ellenére határidőben szerződésszegő magatartását nem orvოსolja. Példálózó jelleggel felsorolja a súlyos szerződésszegésnek minősülő eseteket: a felperes nem teljesíti határidőben fizetési kötelezettségeit, vagy 60 napot meghaladó köztartozása keletkezik, vagy nem teljesíti a projekt kötelezően teljesítendő eredményeit (lásd szerződés 4. melléklet), vagy az alperes nem biztosítja a megfelelő színvonalú és rendeltetésszerű üzemeltetés feltételeit.
- [13] Az elsőfokú ítélet [10] bekezdése rögzíti, hogy az alperes 2021. május 21-én kelt és felperesnek május 27-én kézbesített levéllel azonnali hatállyal felmondta a szerződést arra hivatkozással, hogy a felperes a 2021. április 23-án kelt levelében foglalt szerződésszegéseket a megadott 8 napos határidőben nem orvosolta. A [13] bekezdés rögzíti, hogy az alperes viszontkeresetében kérte kötelezni a felperest az alperes 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 ingatlanai birtokbaadására a szerződés felmondása folytán.
- [14] Az elsőfokú ítélet ezt követően ismerteti a jogerős részítéletet és az elsőfokú bíróságnak adott

utasításokat. A [19]-[24] bekezdés tartalmazza, hogy szakértőt rendelt ki, és a felperest terhelő kötelezettségek tartalmának meghatározására vonatkozó utasításra hivatkozva ismerteti a szerződés 13., 12., 23., 25., 26. 34. pontjait, utal az ajánlat 46. és 48-63. oldalán foglaltakra.

- [15] Ezután a [25]-[26] bekezdés kiemeli, hogy a 3 éves garanciális bejárás 2017. május 23-án a hibákat felsorolták, de a kivitelezők a kijavítást csak részben vállalták. Ám arra nincs adat, hogy ezután történt-e újabb garanciális hibalista felvétele, a hibák kijavítása, aminek azért van jelentősége, mert a felmondásban vannak garanciális, szavatossági körben javítható elemek.
- [16] Ezeket az ítélet [27] bekezdése a 22. sorszámú szakvélemény 36-38. oldalaira utalással az alábbiak szerint jelölte meg.
Az alperes 2021. április 23-án kelt 8 napos határidővel adott felhívásában szereplő elemek közül az elmaradt garanciális, szavatossági igényérvényesítésbe tartozik: a padok, zuhanyzóhelyek, dekkék, kikötőépület, gyalogos híd WPC burkolata, pilletető, pergola, mellvédek, fakorlátok, fémkorlátok, szegélyezés, pillérrepedések, fal- és pillércsatlakozás, korlátsatlakozás, az épület északi, észak-keleti és dél-keleti homlokzata, alépítmények, útpályaszerkezeti rétegek, hidak, területburkolatok, kerítések, járdák, térburkolatok, kerékpárutak és műtárgyak, járdák, felszerkezetek, szenny- és csapvíz hálózat, szivárgók és szivárgásgátlók, partvédőmű köszorása, klímaberendezések, épületen belüli elosztók, tűzgátló kapuk.
Ezek vonatkozásában azonban a felperes részéről szükséges karbantartási munkák elmaradása is megállapítható. Kivéve a fémkorlátok, pillérrepedések, fal- és pillércsatlakozás, korlátsatlakozás, dél-keleti homlokzat, amelyek hibái karbantartással sem elháríthatók.
Egyes projektelemeknél 2021. májusában üzemeltetési mulasztásból fakadó hiányosságok is fennálltak: a burkolatok, a víznyelők és úttartozékok takarítása. Míg a tűzgátló kapuk, a menekülési útvonalak megvilágítása, a vészkijárat EWA rendszer, tűzcsapok és tűzivízrendszer, tűzivíznyomás-fokozó szivattyú, a beépített tűzjelző berendezés és a felvonó berendezések részben üzemeltetési, részben karbantartási mulasztások miatt nem voltak megfelelőek, noha ezek egyértelműen felperes érdekkörébe tartozó karbantartási, üzemeltetési munkák. A szakvélemény táblázata tételesen rögzíti a felmondásban írt indokok körében azon elemeket, melyek garanciális, szavatossági körbe tartoznak, illetve amelyek a karbantartási, üzemeltetési körbe vonhatók azzal, hogy ezek között átfedés is mutatkozik.
- [17] A [28] bekezdés a 23. sorszámú szakvéleményre utalva rögzíti, hogy a klímaberendezéssel kapcsolatos feladatok a karbantartás körébe tartoznak, annak elmaradására vezethetők vissza a megállapított hiányosságok, de azóta javításra kerültek. A felperes karbantartási, üzemeltetési feladata a korzóépület tetején lévő elektromos elosztószekrények, esővíz elvezető csatornák megfelelő működésének biztosítása, a kültéri elosztóberendezések karbantartása, érintésvédelmi vizsgálata. Tény, hogy sem az alperes, sem a felperes a kivitelező felé a garanciális, szavatossági körbe tartozó igényeket nem érvényesített.
- [18] A [29]-[30] bekezdés a 22. sorszámú szakvélemény 71. oldalára utalva kiemeli, hogy az ingatlanegyüttes üzemeltetésénél eltér a téli, nyári időszakban a területek használata, így külön szükséges lett volna rögzíteni a napi, heti, havi és évi általános karbantartási feladatokat. A szakértő a nyári napi karbantartási feladatokat rögzítette: területbejárás, ellenőrzés, állapotörögzítés, szemétygyűjtés és elszállítása, gyeperes, cserjék, növények karbantartása, szükség szerinti öntözése, sérült eszközök javítása, esetleges cseréje, a közlekedési területek karbantartása, tisztítása, idegen anyagok eltávolítása, a víz-, villany-, szennyvízvezetékek és csatlakozóhelyeinek ellenőrzése és a gépi berendezések alkalmasságának állapotának felmérése, vizsgálata. A szakértő a fotódokumentáció alapján

megállapította, hogy a 2021. április 23-i felszólításban írt hiányosságok fennálltak, de azok elhárításához 8 nap nem volt elegendő, különösen az épületek hibáira. A felperesnek tervszerű megelőző karbantartási terve nem volt, ezért nem állapítható meg, hogy e hiányosságok kiküszöböléséhez rendelkezett-e megfelelő eszközállománnyal és létszámmal.

- [19] Az ítélet [31] bekezdése megállapítja, hogy az épületek, építmények, eszközök, berendezések állapota jelentősen eltér az elvárt állapottól és a 2024. novemberi szakértői vizsgálat idején sem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. Kiemeli, hogy a garanciális javítások elmaradása és a kivitelezési hibák miatt az állagromlás is felgyorsult azzal együtt is, hogy az érintett projektelemek vonatkozásában a karbantartási kötelezettségét sem teljesítette a felperes. Összegezve rögzítette: a 2021. április 23-i felszólítólevélben leírtak, majd a mintegy egy hónappal később rögzített állapot között jelentős eltérés nincs, az esetleges karbantartás, így a terület tisztántartása részben változhatott ugyan, de a projektelemek kijavítása nem történt meg.
- [20] A [32]-[33] bekezdés a 30. és 41. sorszámú szakvéleménykiegészítések 35-38. és 6-7. oldalára utalva megállapítja, hogy az üzemeltetésre átadott területekből csak a zöld területek 17.260 m², a sétányok több mint 3000 m² területet tesznek ki, továbbá térköburkolat, díszburkolatok és parkok lettek átadva, valamint az épületek is nagy alapterületűek csatlakozó teraszokkal. Mindezek vizsgálata esetlegesen 8 nap alatt elvégezhető, de a kijavítások több hónapot is igényelnek. Egyes kisebb javítások megfelelő létszámmal ugyan akár 8 nap alatt is elvégezhetők, de például statikai, szerkezeti falrepedések javítása statikai felülvizsgálatot igényel. A garanciában már nem javítható kivitelezési hibák, a szerkezeti hibák, repedések, vizesedések, hidegburkolati lerakási hibák csak megfelelő külső hőmérsékleten végezhetők el, és azokhoz sem elegendő 8 nap. A felperes a napi karbantartási kötelezettségét nem teljesítette. Mivel az üzemeltetéssel kapcsolatosan nyilvántartása nincs, tervezéssel, ellenőrzéssel igazolt anyagai nincsenek, a karbantartásnak dokumentált anyaga nincs, nem állapítható meg, hogy a tervszerű megelőző karbantartás rendszerét gyakorolták-e, vagy csak szóbeli egyeztetés alapján végezték a karbantartásokat. Egy ilyen szerteágazó projektnél azonban szükséges a tervszerű megelőző karbantartás megvalósítása. Az sem volt megállapítható, hogy a felperes milyen felszereléssel, szakember állománnyal rendelkezett a hibák elhárításához.
- [21] Alperesi álláspontként rögzíti az ítélet [34] bekezdése, hogy szerinte a felperes a szerződésben írt kötelezettségeit súlyosan megszegte, mivel a karbantartási, üzemeltetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a szerződés 31. pontja alapján a felmondása jogszerű volt, mert a felperes felszólítás ellenére a megadott 8 napos határidőben sem tett eleget szerződéses kötelezettségének. A [35] bekezdés felperesi védekezésként rögzíti, hogy szerinte szerződésszerűen teljesített, a felperes kifejezetten napi karbantartási feladatokat vállalt, melyeknek eleget tett. Hangsúlyozta, az alperes sem a 2020. júliusi, sem a 2021. áprilisi felhívásban nem figyelmeztette a felperest, hogy a határidő eredménytelen elteltét követően azonnali felmondással fog élni. A megadott 8 napos határidő pedig a feladatok elvégzésére semmiképpen sem volt elegendő. Hivatkozott arra is, hogy a közölt hibák jórészt javította, egy részük pedig alperesi érdekkörbe tartozó karbantartási, illetve felújítási munkák lettek volna.
- [22] Az elsőfokú bíróság új ítéletében a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte az alperest a felperes részére 9.705.750 Ft perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a feljegyzett 2.000.000 Ft illetéket az állam viseli.

- [23] Döntését – az rPtk. 321. § (1)-(2) bekezdése, 319. § (2) bekezdése, a szerződés 31. pontja, az rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdése, 5. § (1)-(2) bekezdésének idézését követően – a következőkkel indokolta az ítélet [42]-[43] bekezdésében: „*A tényállásban írtak szerint, különös tekintettel a beszerzett szakértői véleményre megállapítható, hogy a felperes nem tett eleget a szerződésből fakadó kötelezettségeinek, amelyek a napi karbantartásra, illetve az üzemeltetésre vonatkoznak. Ezeket a bíróság csak a szükséges mértékben ismétli meg kiemelve, hogy a szakvélemény alapján megállapítható az, hogy a felperes karbantartási tervvel, tervszerű megelőző karbantartási tervvel nem rendelkezik, az általa elvégzett karbantartási munkálatokat semmilyen módon nem dokumentálta és az sem állapítható meg, hogy milyen eszköz, illetőleg szakember állománnyal rendelkezik a szükséges munkálatok elvégzése érdekében. Tényként rögzíthető az is, hogy az alperes által közölt hibák, hiányosságok 2021. április 23-án, azaz a felszólító levél keltekor kétséggkívül fennálltak és ezek olyan hibák és hiányosságok voltak, amelyek a felperes érdekkörébe tartoztak, azaz a felperes feladata lett volna ezen hibák elhárítása a karbantartási kötelezettségei körében. Ezen nem változtat az a körülmény sem, hogy a szakértői véleményben rögzítettek szerint és a történeti tényállásban részletesen írtak szerint egyes hibák fennállása egyértelműen kivitelezési hibának tekinthető, amelyek orvoslására garanciális, illetőleg szavatossági körben lett volna lehetőség. Az Üzemeltetési Szerződés 26. pontja akként rendelkezik, hogy az alperes önkormányzata garanciális szavatossági igények érvényesítésének jogát az üzemeltetőre engedte át. A felperes álláspontja szerint erre az átengedésre nem került sor, mivel nem rendelkezett olyan meghatalmazással, amely alapján jogosult lett volna a garanciális vagy a szavatossági igények érvényesítésére. A bíróság álláspontja szerint a szerződésből fakadóan a felperes érdekkörébe tartozott volna az, hogy a garanciális igények érvényesítése érdekében eljárjon, amennyiben szükséges, úgy az alperesnél az igényérvényesítéshez szükséges dokumentumokat, meghatalmazást beszeresse, ennek elmaradása egyértelműen felperesnek róható fel, hiszen arra peradat nem merült fel, hogy ennek érdekében eljárta volna, az rPtk. hivatkozott rendelkezései értelmében pedig saját felróható magatartására előnyök szerzése végett a felperes sem hivatkozhat. Fentiekből fakadóan helyezkedett a bíróság arra az álláspontra, hogy a felszólító levélben írt hibáknak a javítása egyértelműen felperesi érdekkörbe tartoztak függetlenül azok garanciális/szavatossági avagy karbantartási jellegétől.*”
- [24] Ugyanakkor a jóhiszemű joggyakorlás elvébe ütközőnek látta azt a tényt, hogy az alperes a felszólításban a felmondás jogkövetkezményére nem figyelmeztetett. Az alperesnek egyértelműen közölni kellett volna a hibajavítás elmaradása miatti jogkövetkezményt. Egyetértett azzal a felperesi védekezéssel is, hogy a megadott 8 napos határidő nem volt elegendő. Ezt a szakvélemények általánosságban és az egyes tételek vonatkozásában is rögzítik, ilyen volumenű munkák elvégzésére a 8 napos határidő semmiképpen nem elég.
- [25] Nem fogadta el azt az alperesi érvelést, mely szerint a súlyos szerződésszegés megvalósulása független attól, hogy a felperes a kötelezettségeit milyen mértékben nem teljesíti, mivel minden felperesi mulasztás súlyos szerződésszegést jelent, és az azonnali hatályú felmondást megalapozza, valamint voltak 8 nap alatt is javítható projektelemek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanis nem külön-külön az egyes projektelemeket/területeket érintő karbantartási mulasztások (és abból fakadó hibák) jelentik a szerződés súlyos megszegését, hanem egyfelől azok összessége, másfelől az ezek miatt az alperes vagyonában bekövetkező értékcsökkenés és az ingatlanok használhatóságának csökkenése, a balesetveszélyes tárgyak javításának elmaradása minősül súlyos szerződésszegésnek.
- [26] A [47]-[48] bekezdésben kifejtette, megalapozatlan a felperes azon állítása, hogy öt üzemeltetőként csak minimális mértékű és anyagi ráfordítást igénylő karbantartási feladatok

terhelték, és a tulajdonos feladata mindaz, ami ezt időigényben vagy anyagi szempontból meghaladja. A szerződésből, és annak a Számviteli tv. karbantartásra vonatkozó rendelkezéseiből, valamint a szakvéleményben foglaltakból arra következtetett, a felperes feladata az volt, hogy az üzemeltetésre átadott ingatlanokat, felszereléseket olyan állapotban őrizze meg, illetve állítsa helyre, hogy azok az előírt funkciók teljesítésére – rendeltetésszerű használatra – alkalmasak legyenek. E kötelezettségnek a terjedelmét, korlátját a felújítás mértékét elérő beavatkozás jelenti, azaz amikor az adott eszköz a rendszeres karbantartás mellett is olyan állapotba kerül, hogy az a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti, az eredeti műszaki állapota már csak egy nagyobb mértékű, költségű beavatkozással állítható helyre. Rámutatott azonban, hogy a Számviteli tv. szerint az elmaradt karbantartás(ok) egyidejű pótlása nem minősül felújításnak.

E jogi kereteken belül már szakkérdés: az egyes projektelemeknél mi tartozik a karbantartás és mi a felújítás körébe; mely elemeknél vezethető vissza a hiba a kivitelezésre; illetve hibás kivitelezés esetén a karbantartás elmaradása rontott-e és mennyit az adott ingatlan/tárgyi eszköz állagán. E kérdéseket a szakértő megválaszolta, és megállapította azt is, hogy az alperes által felsorolt hibák a karbantartás felperes általi elmulasztására vezethetők vissza.

[27] Mindezek alapján az ítélet [49] bekezdésében arra jutott: *„Az ugyan tehát a bíróság álláspontja szerint megállapítható, hogy a felszólításban írt hibák fennállta súlyos szerződésszegésnek minősül.”* Azonban a jogkövetkezmény alkalmazásához szükséges az is, hogy a felmondásra a szerződésszegő felet figyelmeztessék, és megfelelő határidőt biztosítsanak a kijavításra. Jelen esetben azonban sem figyelmeztetés, sem megfelelő határidő biztosítása nem történt, ezért az alperes felmondása nem volt jogszerű. Megítélése szerint ezen nem változtat a korábbi hibalista sem, mert a bíróságnak a felmondáskor fennálló ténybeli és jogi helyzetet kellett értékelnie.

[28] A viszontkereset körében pervesztes alperes által felperesnek fizetendő perköltség tartalmazza a jogerős részítéletben megállapított 5.980.750 Ft másodfokú perköltséget, valamint a „megismételt eljárásra” a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet (a továbbiakban: régi Ükr.) 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján megállapított és a (6) bekezdés alapján mérsékelt ügyvédi munkadíjként 3.725.000 Ft-ot. A mérséklést azzal indokolta, hogy a megismételt eljárásban döntő szerepe a szakvéleménynek volt, és a felperesi képviselő beadványaival, nyilatkozatokkal ez áll arányban. Az alperes illetékmentessége folytán feljegyzett 2.000.000 Ft (1.250.000 Ft feljegyzett fellebbezési illeték és 750.000 Ft feljegyzett kereseti illeték) állam általi viseléséről a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján rendelkezett.

A felperes fellebbezése

[29] A felperes fellebbezésében egyrészt kérte a javára megítélt perköltség összegét 6.486.500 Ft-tal, összesen 16.192.250 Ft-ra felemelni, másrészt az ítélet indokolásából mellőzni a [42]-[43] bekezdést, és a [49] bekezdés első tagmondatát.

[30] A perköltséget ért fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a felperesi ügyvédi munkadíjként megállapított 3.725.000 Ft-ot jogsértően határozta meg a „megismételt eljárás” ügyvédi munkadíjaként, és a mérséklés sem indokolt. A felperes a viszontkereset kézhezvételétől kezdve látta el a jogi képviseletet, nem csak a részítéletet követően és az ítéletábra is csak a viszontkeresettel kapcsolatos másodfokú perköltséget állapította meg. Ezért a részítéletben megállapított 5.980.750 Ft összegben felül megilleti a viszontkereset elutasítása folytán 7.450.000 Ft + Áfa (9.461.5000 Ft) ügyvédi díj és 750.000 Ft illeték; összesen 16.192.250 Ft.

- [31] Az indokolására vonatkozó fellebbezésben hivatkozott a Pp. 346. § (4) bekezdésének megsértésére, mely szerint az indokolásnak tartalmaznia kell „*az érdemi rendelkezés tartalmára vonatkozó utalást.*” A Kúria Pfv.20.844/2024/6. számú határozatára utalással kifejtette, hogy ez az ügy érdemében hozott döntés kötelező „magyarázatára” vonatkozó előírás, ami az ítélet [44]-[49] bekezdésében található. Ám a [42]-[43] bekezdés a viszontkereset elutasításának indokaként nem szolgálhat, mert épp az alperes álláspontját támasztja alá, ami az érdemi rendelkezés alátámasztására nem alkalmas, ezért az indokolásban nincs helye.
- [32] Emellett a kifogásolt indokolásrész mellőzését azért is kérte, mert a feltárt tényállásból megalapozatlan, okszerűtlen következtetés útján került levonásra:
Egyrészt tévesen állapítja meg a szakvéleményre hivatkozással, hogy a felperes nem tett eleget a napi karbantartásra és üzemeltetésre vonatkozó kötelezettségének. A szakvélemény önmagában nem alkalmas ilyen következtetés levonására, és nem is volt ilyen bírói mérlegelésre tartozó kérdés a szakértőhöz. A terhére rótt karbantartási terv, dokumentálás és erőforrások hiányának megállapítása sem jogszerű, mert ezt sem a szerződés, sem jogszabály nem írja elő, ezért ezek hiányára nem lehet megállapítást tenni jogszerűen.
Másképpen arra hivatkozott, hogy az ítélet a 2021. április 23-i felszólításban szereplő hiányosságok fennálltára vonatkozó ténymegállapítás bizonyítékait nem jelöli meg. A részítélet szerint a korábbi szakvélemények a fotók kivételével nem vehetők figyelembe, ám egyik fotó sem 2021. április 23-án készült. Az ítélet a hiányosságokat nem részletezi, így úgy tűnik, hogy a felszólításban, felmondásban szereplő összes hibát a felperes terhére rója, ami a beszerzett alap- és kiegészítő szakvélemények ismeretében szintén alátámasztatlan megállapítás.
Harmadrészt a garanciális, szavatossági igényérvényesítés körében az ítélet a felperes terhére rója a szükséges dokumentumok, meghatalmazás beszerzésének hiányát. Ebből azonban – ki nem mondottan – az következik, a bíróság is tényként kezeli, hogy az alperes szerződésszegő módon nem biztosította a garanciális igényérvényesítés lehetőségét a felperes részére. Ezt azonban nem értékelte, noha e tény önmagában igazolja, hogy a vállalkozóval szembeni kijavítási igény érvényesítésének elmaradása az alperes terhére esik. Erre előnyt nem alapozhat oly módon, hogy a vállalkozótól ingyenesen kérhető a felperestől igényelje, ami részéről jelentős anyagi ráfordítást jelentene. Tehát épp az alperes az, aki saját felróható magatartására alapítva kíván előnyt kovácsolni. Ezért a [43] bekezdésben foglalt következtetés is alaptalan.
- [33] Végül a fennállónak állított hibák súlyos szerződésszegésként való minősítése tekintetében az ítélet sérti a Pp. 279. § (1) bekezdésének a mérlegelési jogkörre előírt szempontrendszerét is. Nem állapítható meg, hogy mely bizonyítékok és mikénti értékelésével jutott e következtetésre. A helyes mérlegelés eredménye ugyanis, hogy a felmondás kézhezvételekor nem volt olyan szerződésszegés, ami súlyos szerződésszegést valósított meg.

A fellebbezési ellenkérelem a felperesi fellebbezésre

- [34] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az érintett részek helybenhagyását kérte.
- [35] A perköltség szerinte a részítélet Pp. 386. § (3) bekezdésén alapuló rendelkezésének megfelelően került megállapításra, a részítéletet megelőző időszakról nem kellett döntenie. Az új eljárásban pedig indokolt az ügyvédi díj mérséklés, mert ott a szakértői bizonyításnak volt jelentősége, a felperes előadásainak csak részleges szerepe volt. A 750.000 Ft illetéket illetően

arra hivatkozott, hogy pervesztessége esetén illetékmentessége folytán azt az állam viseli.

- [36] Az ítélet indokolása tekintetében kifejtette: Előkérdés annak eldöntése, hogy a felperes súlyos szerződésszegést megvalósított-e, amihez vizsgálni kell, hogy milyen szerződéses kötelezettségei voltak, annak eleget tette-e; ebből vonható következtetés a súlyos szerződésszegés tényére. A szerződés 13., 20. és 25. pontjai tartalmazzák a felperes kötelezettségeit, ezek teljesítésének kérdéséről készült a szakvélemény, amit a szakértő tud megállapítani. Ezért az arra való bírói hivatkozás szükségszerű a jogi levezetésében és alaptalan az a felperesi hivatkozás, hogy szakértő döntött e kérdésben. A Kúria precedens határozata szerint is az indokolásnak azokat a körülményeket, okokat kell tartalmaznia, melyet a bíróság a döntése során figyelembe vett és az ügy érdeme szempontjából releváns.
- [37] Álláspontja szerint nincs helye olyan fellebbezésnek, mely az indokolásból meghatározott mondatok törlését kéri arra hivatkozással, hogy azokból okszerűtlen következtetésekre jutott a bíróság. A felperes a bíróság által levont következtetések tartalmát vitathatta volna fellebbezésében és nem az azok alapjául szolgáló mondatok, megállapítások törlését. Alaptalan az a hivatkozás is, hogy önmagában a szakvélemény nem alkalmas a szerződésszegés elkövetésének megállapítására és a szakértő vette át a bíróság ügydöntő szerepét. Az ítéletből szerinte kitűnik, hogy a bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésének megfelelően a bizonyítékok teljeskörű értékelésével és meggyőződése szerint döntött a súlyos szerződésszegés megvalósulásáról. Az ítélet rögzíti, hogy az indokait – szükségszerűen – a szakvéleményre, továbbá a szerződésre és gyakorlatra is alapozta. Megalapozatlannak tartotta az alperes álláspontját alátámasztó megállapítások ítéletből való mellőzését is. Egyrészt az ítéletben nem csak olyan megállapítások lehetnek, ami az érdemi döntést alátámasztja, másrészt a hivatkozott rész nem is áll ellentétben az érdemi döntéssel, mivel az nem azon alapul, hogy a felperes súlyos szerződésszegést követett el, hanem a határidő elégtelenségén és a felmondásra való figyelmeztetés hiányán. Az ítélet nem hivatkozik szerződésben vagy jogszabályban nem rögzített kötelezettség elmulasztására, mivel a dokumentáció a felperes szerződésszerű teljesítésének alátámasztásához szükséges. A 14. pont pedig kifejezetten előírja az elvárt foglalkoztatotti létszám teljesítését, tehát szakértői és bírói vizsgálat tárgya lehet. A 2021. április 23-án fennállt szerződésszegő állapot indokolása tekintetében kiemelte, hogy a perbeli szakvélemény többször hivatkozik a kirekesztett szakvélemény 2021. márciusi fotóira. A fotók a kiindulási állapotot, az alperes felmondását megelőző állapotot bizonyítják, így az ítéleti megállapítás is alapos. A felmondás közlésekor fennálló hiányok bizonyítottságát illetően pedig hangsúlyozta, a felperes nem vitatta azok fennállását, hanem azzal érvelt, hogy azok javítása nem az ő feladata. A szavatossági igények átruházását a szerződés 26. pontja tartalmazza, mellyel a felperes érvényesíthette volna a szavatossági igényeket.

Az alperes fellebbezése

- [38] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a vizontkeresetnek megfelelő ítélet meghozatalát, másodlagosan hatályon kívül helyezést kért.
- [39] Mindkét fellebbezési kérelméhez kapcsolódóan mindenekelőtt kérte a tényállás kiegészítését az ítélet [10] bekezdésében az alperesi felmondásra vonatkozóan tett ténymegállapításhoz kapcsolódóan a következőkkel:
- 1.) Az alperes már a felmondás előtt közel 10 hónappal korábban, 2020. július 28-án kelt levelével is felszólította a felperest a szerződésszegések orvoslására 2020. augusztus 15-i határidővel. Ám az is, és az azt követő 2021. április 23-i felszólításig eltelt idő is eredménytelen maradt, sőt még a 2024. novemberi szakértői szemléig sem történt érdemi

különbség.

2.) Az alperes felmondása indokolásának 2. bekezdése azt is rögzíti, hogy már a 2020. július 28-i levélben felszólította a javítási munkák elvégzésére ún. „problémalista” megküldésével, valamint a 8. bekezdés is tartalmazza, hogy az abban foglalt határidő is eredménytelenül telt el. Az indokolás 5. bekezdésében az is szerepel, hogy többszöri felszólítás ellenére a projekt indikátoraival kapcsolatban nem kapott érdemi választ, noha a szerződés 34. pontja szerint a felperest adatszolgáltatási kötelezettség terheli. A megadott határidőt követően is csak részleges adatszolgáltatás történt.

3.) Az alperes felmondására a felperes jogi képviselője útján 2021. május 27-én kelt levélben úgy reagált, hogy az alperes által támasztott igények a szerződésből nem vezethetők le, a felperes csak napi karbantartást vállalt. A felszólító levelekben az alperes kötelezettségébe tartozó folyamatos karbantartási és javítási kötelezettségeket kívánja a felperesre hárítani, a felperes minden szerződéses kötelezettségének eleget tett.

4.) A felperes 2021. február 10-i levelében jelzett kerítés építéshez az alperes a február 24-én kelt levelében nem járult hozzá, ennek ellenére a felperes azt létrehozta és a március 23-i alperesi felszólítás ellenére nagyrészt azóta sem bontotta el.

- [40] Az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy az ítélet kiüresíti a szerződésben szereplő azonnali hatályú felmondási jogot, illetve a szerződésben nem szereplő alperesi többlet-kötelezettségekhez köti, melyre maga a felperes sem hivatkozott. A felperes ellenkérelmében nem kifogásolta, hogy az alperes a felmondásra nem figyelmeztette, ezért az ítélet a Pp. 279. § és 2. § (2) bekezdését sérti és nem értékelhette volna az alperes terhére a felmondást megelőző kioktatás hiányát. A felperes csak arra hivatkozott, hogy a hibák orvoslása nem az ő kötelezettsége, és a határidő nem elegendő; ez utóbbira is csak a perben.
- [41] A 8 napos határidő elégtelenségének megállapítását okszerűtlenül tartotta, mert nem vette figyelembe a 10 hónappal korábbi felszólítást, melyre tekintettel 10 hónapja volt a felperesnek a munkák elvégzésére, megfelelő számú alvállalkozó igénybevételére. A felperes azonban semmit nem tett a hibák kijavítása érdekében, mert nem tekintette feladatának. Szerinte még együttműködési kötelezettségre figyelemmel sem elvárható tőle, hogy újabb több hónapos határidőt biztosítson, hisz ezzel arra kényszerülne, hogy akár évekig várjon szerződésszerű teljesítésre. Hangsúlyozta, hogy a 31. pont csak a felszólítást és annak eredménytelenségét szabja a felmondás feltételéül, de nem írja elő a felmondásra való figyelmeztetést, és azt sem, hogy többszöri felszólítás esetén csak az utolsó határideje irányadó a szerződésszegő félre.
- [42] A 8 napos határidő elégtelensége azért is okszerűtlen megállapítás, mert a felperes végig azt kommunikálta, hogy a felsorolt feladatokat ő nem köteles elvégezni. Az érintett munkák elvégzése ezért nem a határidő hosszán múlt, hanem azon, hogy azokat a felperes nem is akarta elvégezni és megfelelő apparátussal sem rendelkezett. Megjegyezte, hogy a perben szakkérdés volt a munkák időigénye, amit a felperes meg sem tudott jelölni, ami szintén azt mutatja, hogy alkalmatlan a munkák elvégzésére, így a felmondás alaposságát ez is alátámasztja. Azt, hogy a felperesnek szándéka sem volt a munkák elvégzésére, nem tekintette feladatának alátámasztja a felperes ügyvezetőjének, és Bicsák Erika, Berényi Benjamin tanúk vallomása is és korábbi szakértő, Gáspár László tanúvallomása is megerősíti.
- [43] A felmondásra való előzetes figyelmeztetés szerinte nem feltétele a felmondás jogszerűségének, illet sem a szerződés, sem jogszabály nem ír elő. Az alperesi felszólítások szerinte tartalmazzák, hogy alperes álláspontja szerint a felperes súlyos szerződésszegést valósított meg, és a felperes is ismerte a szerződés súlyos szerződésszegés

jogkövetkezményeire vonatkozó rendelkezéseit. A felek mellérendeltségen alapuló jogviszonyában egyik félnek sem kötelessége kioktatni a másikat egyes magatartások következményeiről. A bíróság nem egészítheti ki a szerződést olyan többletkötelezettséggel, melyre hivatkozva utóbb jogellenesnek minősíti a felmondást. A figyelmeztetési kötelezettségnek az rPtk. általános jogelveiből való esetleges levezethetősége esetén hangsúlyozta, hogy általános jogelv megsértése nem teszi a nyilatkozatot érvénytelenné, és mellérendelt szerződő felek a szerződéses szabadság elve mentén maguk sem írták elő az előzetes figyelmeztetés kötelezettségét. A jóhiszeműség és tisztesség követelményének elve körében pedig véleménye szerint azt is értékelni kellett volna, hogy a határidő elégtelenségére a felperes akkor hivatkozhatna, ha jelezte volna a javítás iránti szándékát, és a megadott határidő elégtelenségét. Ám kilátás sem volt arra, hogy a munkálatokat megkezdje, sőt ezzel ellentétesen kommunikált az alperes felé.

- [44] Mindezekre figyelemmel téves az az ítéleti megállapítás, hogy az alperes pusztán azért mondott fel, mert a 2021. április 23-i felszólításban megadott 8 nap alatt a felperes nem orvosolta a hiányosságokat. A felmondás oka az is, hogy: *a)* a 2020. július 28-i „problémalistában” már jelzett hiányosságok azóta sem kerültek orvoslásra, *b)* az ezt követő időszakban a felperes továbbra is mulasztott, a projektelemek egyre rosszabb állapotba kerültek és egyre jelentősebb értékcsökkenés állt be az önkormányzati vagyronban, és *c)* a 2021. április 23-i levél már egy 10 hónappal későbbi ismételt felszólítás volt, melyre a felperes továbbra sem mutatott teljesítési hajlandóságot. A felperes a 2021. május 27-i levélben részletesen kifejtette, hogy a jegyzékben felsoroltak teljesítése nem feladata. Ezért irreleváns, hogy az ismételt felszólításban milyen határidőt tűzött, mert azt nem is szándékozta teljesíteni, a munkálatokat meg sem kezdte. Megjegyezte, hogy a felmondás közlésére csak 2021. május 27-én került sor, tehát még az utolsó felszólítástól is 1 hónapja volt a felperesnek, hogy legalább megkezdje a javítást.
- [45] Nem értett egyet az ítélet azon érvével, hogy „*a bíróságnak a felmondáskor fennálló ténybeli és jogi helyzetet kellett értékelni.*” A felmondás körében épp a megelőző magatartásoknak, azok láncolatának és összességének van jelentősége, és a Pp. 279. § (1) bekezdése alapján ezek együttes értékelésével kellett és lehetett volna a felmondás jogszerűségét megítélni, hisz az ítélet helyesen megállapítása szerint a felperes a súlyos szerződésszegést megvalósította.
- [46] Érvelése szerint az elsőfokú ítélet arra vezet, hogy a felmondásnak előfeltétele a munkák időigényének alperes részéről szakértővel való megállapítása a megfelelő határidő tűzése érdekében. Ez a bírói elvárás az rPtk. 4. § (4) bekezdése szerinti elvárhatósági mércével is ellentétes. Épp a szakértelemmel rendelkező felperes együttműködési kötelezettsége lett volna jelezni, hogy a munkák elvégzése mennyi időt igényel. Az ítéleti döntés visszaélészerű joggyakorlásnak is teret ad, hisz a határidőt a leghosszabb időigényű munkához kellene igazítani, így a felperes abban érdekelt, hogy súlyosabb és hosszabb időigényű munkát (is) elmulasszon. Ezáltal több hónapos határidőt kapna a már hónapok óta elmulasztott karbantartási munkákra, a bíróság pedig nem azt értékelné, hogy folyamatos, súlyos, számos projektelemre kiterjedő, az alperes tulajdonában jelentős értékcsökkenést okozó mulasztást valósít meg. Az alperes pedig arra kényszerülne, hogy újabb felmondást közöljön, hosszabb határidővel, ami újabb perhez vezetne és visszafordíthatatlan károkat okozna, mivel a felperes – az elsőfokú ítélet [31] bekezdésében írtak szerint is – azóta sem végzi el kötelezettségét; a projekt elemeinek állapota jelentősen eltér az elvárt állapottól és a 2024. novemberi szakértői vizsgálat idején sem volt rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, a kivitelezési hibák garanciális javításának elmaradása miatt az állagromlás is felgyorsult, melyhez hozzájárult a karbantartás elmulasztása is. A jóhiszeműség és tisztesség, valamint az együttműködési

kötelezettség körében értékelni kellett volna a felek szándékát is. Az alperes szándéka és érdeke mindvégig a szerződés fenntartására, vagyona értéke megőrzésére irányult, míg a felperesnek szándékában sem állt az őt terhelő munkákat elvégezni, meg sem próbált együttműködni határidőhosszabbítás kérésével, valamint önmagának ellentmondva utólag a határidő elégtelenségre hivatkozik, holott el sem akarta végezni a feladatot, mert szerinte nem az ő dolga. Az alperes az önkormányzati vagyon védelme érdekében nem várakozhatott tétlenül további hónapokat, ezért indokolt volt a többszöri felszólítást követő felmondás.

[47] A szerződésszegés súlyos volta tekintetében szerinte nem csak az elmaradt munkák mennyisége, hanem a beruházás 2,2 milliárd Ft értéke és az ebből következő kár nagysága is figyelembe veendő. A felmondás jogszerűsége körében értékelni kell, hogy a felperes a szerződéskötéskor tisztában a beruházás nagyságával és azzal is, hogy az nemzeti vagyonnak minősül, ezért fokozott gondosság elvárható tőle. Véleménye szerinte már azon karbantartási munkák elmulasztása is súlyos szerződésszegést valósít meg, amelyek a szakértő szerint 8 nap alatt pótolhatók. A szakvélemény és az ítélet szerint is az, hogy a 8 napos határidő mire elegendő függ a felperes erőforrásaitól és az időjárási viszonyoktól. Nem lehet azonban az alperes terhére értékelni, ha a felperes nem rendelkezik megfelelő apparátussal, karbantartási terve sincs. A szükséges apparátus hiánya a szerződésszegés súlyossága körében és nem a határidő elégsége körében értékelendő, mivel ezek hiánya is a felmondás indokoltságát támasztja alá. Az időjárás sem eshet az alperes terhére, de 2021-es áprilisi és 2020-as júliusi időszak környezeti akadályt sem jelenthet. Hangsúlyozta, hogy a folyamatosan romló állapot ellenére azóta sem végzi kötelezettségét, az alperesnek pedig az ideiglenes intézkedés miatt erre nincs lehetősége. Hivatkozott arra is, hogy a felperes 2023-ban jogellenesen parkolási övezetet hozott létre a területen és csak jogerős döntés alapján bontotta le a parkolóórákat. Ez is azt mutatja, hogy a azóta is súlyos szerződésszegő magatartást tanúsít és indokolt volt a felmondása.

[48] Hivatkozása szerint a bírói gyakorlat is a felmondása jogszerűségét támasztja alá: A Kúria 4/2021. PJE határozatában kimondta, hogy a felmondás jogszerű, ha a felmondás időpontjában az adósnak volt olyan mértékű tartozása, amely a hitelezőnek az arányosság követelményét is figyelembe véve olyan érdeksérelmet okozott, ami súlyos szerződésszegésnek tekinthető. Ez sem kívánja meg az előzetes tájékoztatást a felmondásról és nem tekinti érvénytelenségi oknak, ha az adós tartozása kisebb volt a közölnél. Ebből analógiával levezethető, hogy ha a felperes esetleg el is végzett 1-1 javítási munkát, a felmondás a hibalistán szereplő többi elemre tekintettel jogszerű. A Kúria Pfv.22.650/2017/3. számú határozatára is hivatkozott, mely a felmondás időpontjában fennálló hátralékra tekintettel jogszerűnek ítélte a felmondást, és e körben nem fogalmazott meg olyan többletkövetelményt, hogy előzetesen történt-e figyelmeztetés a felmondásra. Hivatkozott a Gfv.30.539/2008/4. számú (BH+2010.1.28.) azonnali hatályú felmondás jogszerűsége tárgyában hozott határozatra is. Itt az együttműködési kötelezettség sérelmét nem látta megvalósulni a bíróság már a felmondást megelőző újabb fizetési felszólítás hiánya miatt sem, mivel – hasonlóan jelen ügaphöz – a kötelezett folyamatos és régóta fennálló szerződésszegésben volt. Ebből következően szerinte az alperes felmondása már újabb felszólítás nélkül is jogszerű lett volna tekintettel a korábbi felszólításra és azutáni folyamatos szerződésszegésre.

[49] A Pp. 373. § (3) bekezdése alapján új tényként és bizonyítékként hivatkozott a felperes és a területen működő egyik büfé tulajdonosa közötti birtokperben a felperes által a jelen per tárgyalásának berekesztését követően, 2025. április 16-án benyújtott keresetváltoztatásának [8] bekezdésében foglaltakra: Ebben a felperes arra hivatkozik, hogy a terület az

önkormányzat tulajdona, aki számos esetben szólította fel karbantartási kötelezettségének teljesítésére. Ebből az alperes szerint látható, hogy a felperes a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesen jelen ügygel kapcsolatban az alperes felé azt kommunikálja, hogy nem köteles a karbantartási-javítási munkákat végezni, míg a másik perben épp e vitatott kötelezettségére alapítja az önkormányzati tulajdonon őt megillető birtokjogát.

- [50] A hatályon kívül helyezés iránti másodlagos fellebbezését azzal indokolta, hogy ha az ítélet tábla álláspontja szerint nem volt elegendő a megadott határidő, a szakvélemény további kiegészítése szükséges. Egyrészt meg kell határozni tételesen, hogy a hibalista egyes elemei mennyi idő alatt javíthatók, ehhez képest 8 napon belül melyek lettek volna javíthatók, és ezek összessége megvalósít-e súlyos szerződésszegést. Meg kell állapítani azt is, hogy mely hibák azok, amik önállóan is, és melyek azok, amik csak együttesen minősülnek súlyos szerződésszegésnek. Azt is tisztázni kell, hogy az alperes korábbi hibalistájában szereplő hibák javítására rendelkezésre álló mintegy 10 hónap idő elegendő volt-e a felperes részére, mivel az elsőfokú ítélet csak a 8 napos határidővel számol és a korábbi felszólítást, azóta eltelt időt teljesen figyelmen kívül hagyja.

A fellebbezési ellenkérelem az alperesi fellebbezésre

- [51] A felperes az alperes fellebbezésének elutasítását kérte.
- [52] A tényállás kiegészítése iránti alperesi kérelem tekintetében a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésére utalással arra hivatkozott, hogy a tényállásnak csak azokat a bizonyított tényeket kell tartalmaznia, amelyeket a bíróság ítélete jogi érvelésében figyelembe vesz. Ezeket az ítélet [39]-[41] és [44]-[46] bekezdése tartalmazza, ezért alaptalan a tényállás olyan tartalmú kiegészítése, ami nem kapcsolódik a jogi indokoláshoz. Emellett szerinte érdemben is alaptalan az alperes kérelme az alábbiak miatt.
- [53] Rámutatott, hogy az alperes a 2020. július 28-i felszólító levéllel – a 8 napos határidő elégtelenségére vonatkozó ítéleti megállapítással szemben – kíván kontinuitást teremteni a 2021. április 23-i levélhez és 10 hónapos elégséges időtartamot biztosítani a hibajavítás elvégzésére. Szerinte ez olyan új jogi érvelés, amit az elsőfokú eljárásban nem adott elő, ezért a másodfokú eljárásban nem vehető figyelembe. Az alperes ugyan hivatkozott korábban is a levél létrejöttére, de „nem olyan jogi aspektusból, mint ahogy fellebbezésében teszi.” Továbbá érdemben is alaptalan a hivatkozás, mert a felperes nem csak a 2021. áprilisi, hanem a korábbi levélben foglaltakat is vitatta. Ebből következően – ezirányú bizonyítási eljárás hiányában – nem bizonyított az a tény, hogy a 2020. júliusi levélben foglalt hiányosságok fennálltak olyképpen, hogy az a felperest terhelő kötelezések oly súlyos megszegése alapján álltak elő, ami az alperes részére a felmondási jogot megnyitotta. Életszerűtlen is, hogy ha a korábbi levélre tett felperesi cáfolatot az alperes nem fogadta, akkor a 2020. augusztus 15-i határidő leteltekor ne élt volna a felmondás lehetőségével, hanem 10 hónap múlva tesz újabb felszólítást. A felmondásra 2021. május 27-én írt ügyvédi levél pedig a felmondásról való tudomásszerzés napján íródott. Pár óra alatt nem lehet egy teljes érvrendszer bemutatását készíteni. Ha abban nem is szerepelt a 8 napos határidő kifogása, attól a perben arra a felperes hivatkozhat. A kerítéssel kapcsolatos előadás pedig a Pp. 373. § (2) bekezdése szerint meg nem engedett új tény. E jogvita és eljárás 2021-től folyik és nincs kapcsolatban e per jogkérdésével.
- [54] A megváltoztatás iránti fellebbezés indokait illetően rámutatott, hogy a felperes már 2021. szeptember 21-én kelt 24. sorszámú válasziratában is sérelmezte a 8 napos határidő elégtelenségét. Iratellenes, hogy a felperes mindvégig azt kommunikálta, hogy a felsorolt

feladatokat nem kötelessége elvégezni. A felperes ugyanis az eljárás során végig, rendkívül részletesen előadta teljes érvrendszerét okcsoportok szerint (pl. F/32. sz. táblázat), mely nem csak azon alapult, hogy az nem napi karbantartási feladat. Iratellenes az is, hogy a felszólítást követően nem végzett hibajavítást, hisz a táblázatban feltüntette azokat, amelyeket egyetértéssel folytán vagy a vita elkerülése érdekében elvégzett. Ezeket Berényi Benjamin és Bicsák Erika tanúk is megerősítették, míg Gáspár László szakvéleménye kirekesztésre került.

- [55] A felmondásra való előzetes figyelmeztetés követelménye szerinte az általános jogelveken túl a szerződés 31. pontjában foglaltak nyelvtani és logikai értelmezésével szerződéses kötelezettségként is megállapítható. Eszerint ugyanis a felmondás feltétele, hogy olyan felszólítást kell a másik félhez intézni, amely a szerződésszegő magatartás elhárítására megfelelő határidőt tartalmaz. Ebből levezethető, hogy ha a 31. pont ezt a felszólítás kötelező tartalmi elemeként nem is nevesíti, a felszólításnak ahhoz, hogy joghatás kiváltására alkalmas legyen, konkrét utalást kell tartalmaznia a 31. pontra.
- [56] Véleménye szerint helyes az ítélet azon jogi álláspontja, hogy a felmondás jogszerűségét a felmondáskor fennálló ténybeli és jogi helyzet alapján kell értékelni. Ehhez először a szerződés 31. pontjában írt előfeltételeket kell vizsgálni, ezt követően azt, hogy súlyos szerződésszegés fennállt-e a felmondás hatályosulásakor.
- [57] A szerződésszegés súlyosságát illetően rámutatott az ítélet tábla korábbi eljárásban adott anyagi pervezetésében foglaltakra, mely szerint az alperes bizonyítási érdekébe tartozó felmondáskor fennálló és felperes szerződéses kötelezettségét képező mulasztásból fakadó hiányosságok megállapítását követően kell a szerződés 31. pontja szerinti feltételek teljesülése esetén az alperesnek bizonyítani, hogy a fennálló hiányosságok olyan mennyiségűek vagy súlyúak a szerződés egészére figyelemmel, mely miatt a szerződés további fenntartása nem volt elvárható. Az alperes azonban szerinte nem tudott a sorrendben előrébb álló tények körében bizonyítási kötelezettségének eleget tenni.
- E körben a felperest terhelő szerződéses kötelezettségek tekintetében utalt a korábban megtett nyilatkozataira. Álláspontja szerint a tanúvallomások, okiratok, szakértői megállapítások által igazoltan a szerződés megfelelő értelmezése és a 2014. óta kialakult gyakorlat nem támasztja alá, hogy az üzemeltetés és karbantartás során minden kötelezettség a felperest terhelte; az alperes felmondása azonban ezen alapul és mindent a felperestől kért számon.
- A felmondás 2021. május 27-i hatályosulásának időpontjában fennálló hibák vonatkozásában utalt korábbi beadványaiban írtakra. A perbeli szakvéleményből kiemelte, hogy az egyértelműen meghatározza az épület kivitelezéséből eredő hibákat és alátámasztja a felperes azon védekezését, hogy az alperes által jelzett hiányosságok döntően (szinte 100%-ban) olyanok, amit a kivitelezőnek kellett volna javítani jóállás körében. Ugyanez vonatkozik az üzemeltetési területen található WPC felületre. Az alperes azonban nem tudta igazolni, hogy a jóállásból fakadó jogokat átadta a felperesnek, mivel a szerződés 26. pontjában a szavatossági igények érvényesítési jogának átadására az alperes csupán vállalatot tett, de nem teljesítette. Így az alperes olyan hibák javítását kérte, amelyek érvényesítését maga mulasztotta el a kivitelezővel szemben. Tehát – saját mulasztására jogot alapítva – azt várta el a felperestől, hogy a felperes végeztesse el pénzért más vállalkozóval azt, amit ő ingyen követelhetett volna. Vitatta azon szakértői utalást, hogy a kivitelezési hibával érintett részekben felperes megfelelő karbantartása esetén nem következett volna be állagromlás. Véleménye szerint a szavatossági igényérvényesítés és ennek körében végzendő javítások elmaradásának tényét nem lehet a felperes terhére értékelni úgy, hogy arra felmondási jogot lehessen alapítani.

Az épületgépészeti felszerelések karbantartását illetően szerinte az utólagos bizonyítás keretében csatolt szakvélemény és tanúvallomások alapján is megállapítható, hogy nem a felperes feladata volt. Az épületen kívüli részek állapotát illetően pedig a szakvélemény esztétikai hibákat állapított meg. Hangsúlyozta, hogy a 17.260 m² zöldterületen adott pillanatban néhány m² fűhiány, pár pad sérülése, két helyen kinőtt gaz alapján nem lehet azt állítani, hogy nincs gondozva, karbantartva. Ezen esztétikai jellegű hiányosságok alapján nem lehet arra jutni, hogy a felperes oly mértékben megszegte a szerződést, ahogyan alperes állítja. Az Öko parkról pedig a felperes okirattal, tanúvallomással igazolta, hogy azt alperes lezárta, míg a Szoborpark a szerződésből megállapíthatóan nem volt a projekt része.

- [58] Arra az esetre, ha a felmondásban hivatkozott okok akár részben is megvalósultak és relevanciával bírnak, arra hivatkozott, hogy ezek nem tekinthetők súlyos szerződésszegő magatartásnak. Véleménye szerint az üzemeltetés megfélelőségének megítélésében alapvető szempont a projekt célja és funkciója. Ha ezek a gyakorlatban mindenki megalégedettségére funkcionálnak, akkor a szerződés betölti célját. Hangsúlyozta: 2019-től a korábbi gyakorlattal szemben az alperes kezdte vitatni, hogy a napi karbantartás körét meghaladó feladatok az ő kötelezettsége; a jótállási jogokat ő nem érvényesítette, ennek elmulasztását a felperestől várta el, illetve kérte számon, és saját kötelezettsége elmulasztása miatt mondta fel a szerződést, noha a felperes a működés érdekében elvégzett nem őt terhelő munkákat is. Nem a felperes volt tehát, aki nem jógazda módjára járt el, hanem az alperes. Emellett az alperes egyetlen ügyfélpanaszt, hatósági elmarasztalást, vagy a korzóépület bérlője általi kifogást sem tudott igazolni.
- [59] A hatályon kívül helyezési kérelem vonatkozásában arra hivatkozott, hogy nem szakkérdés, hanem jogkérdés annak megítélése, hogy a megállapítható hibákból melyek azok, amelyek önállóan és melyek együttesen minősülnek súlyos szerződésszegésnek. A 2020. és 2021. évben kelt felszólítások közt kontinuitás nem áll fenn, míg a szakértői szemle időpontjában fennálló állapotnak nincs jelentősége, mert az alperest a 2021. május 27-i időpontra nézve terheli bizonyítási kötelezettség. Erre tekintettel a szakvélemény kiegészítését ellenezte. Megismételte, hogy a felperesi apparátus és a karbantartási terv igazolására nem köteles. Adatszolgáltatási kötelezettsége pedig 2020. januártól a projekt fenntartási időszak lejártától megszűnt, ezért az ún. indikátorok szolgáltatásának nem teljesítésére való alperesi hivatkozás is megalapozatlan. Ettől függetlenül a felperes jóhiszeműen eljárva ezt követően is szolgáltatott adatokat.

A tényállás ítéletábra általi kiegészítése

- [60] Az alperes a korábbi kivitelező felszámolásba bukása folytán leállt építkezés folytatására 2013. június 4-én kötött szerződést az új kivitelezővel (24/F/34). Ebben az alperes részéről kapcsolattartásra kijelölt személyént nem a felperes szerepelt. A jótállási időt 3 évben határozták meg évenkénti bejárással. Hibás teljesítési kötbért kötöttek ki arra az esetre, ha a megrendelő kijavítást nem kér, valamint jótállási biztosítékot 3 év + 2 hónapra. Amennyiben a kivitelező a jótállási kötelezettségének nem tesz eleget, az alperes jogosult volt azt a vállalkozó költségére elvégeztetni és a jótállási biztosíték terhére elszámolni. Az alperes meghívta a felperest a 2017. május 23-ra kitűzött 3 éves garanciális eljárásra (24/F/38.), melyen az alperes részéről a polgármesteren kívül 4 más alperesi szakember vett részt és arról emlékeztető készült (eredeti keresetlevél F/3.), valamint 86. pontból álló hibalista, melyben a kivitelező egyes javításokat vállalt, zömét különböző okokkal elutasította (24/F/39). A felperes ezt követően 2017. június 12-én a „létesítmény garanciális ügyei tárgyában” levélben megkereste az alperest (8. sorszámú alperesi írásbeli ellenkérelem melléklete).

Tájékoztatta álláspontjáról, valamint – mivel alperes áll szerződésben a kivitelezővel – egyeztetést kért a kivitelező által vállalt munkák ütemezéséről, az elutasított munkák hibaállapotának kezeléséről, és a garanciális időszak lejártát követően jelentkező hibaállapotok kezeléséről, valamint a projekt állapotának megőrzése érdekében szükséges ráfordításokról.

- [61] Az alperes képviselőtestülete 131/2020. (VII.9.) számú határozatával arról döntött, hogy a projekt eredményes lezárása érdekében a mellékletet képező „problémalista” alapján felszólítja az alperest az üzemeltetési gyakorlat felülvizsgálatára és a szerződés betartására, valamint a problémalista alapján elvégzett feladatokról 2020. augusztus 15-ig történő beszámolóra, továbbá felhívta a polgármestert, tartson egyeztetést ügyvéddel arról, hogy a szerződéssel kapcsolatban fennáll-e szerződésszegés.

Az alperes 2020. július 28-án kelt levéllel megküldte a felperesnek a határozatot és problémalistát azzal, hogy 2020. augusztus 15-ig számoljon be a feladatok elvégzéséről. A megküldött „problémalista” című irat 9 pontot tartalmazott: 1.) Közcélú területek használata címszóval kérte az engedély nélküli beépítések, burkolások augusztus 30-ig való helyreállítását; 2.) Zöldfelületek gondozása címszóval kérte a megjelölt területeken tapasztalt hiányosságok alapján a rendszeres gondozást, öntözést és tisztántartást; 3.) Mellékhelyiségek használata címszóval azok ingyenes használatának biztosítását kérte; 4.) Hulladékszállítás címszó alatt jelezte, hogy az elszállítás nem elég gyakori, kérte a közműszolgáltatóval együttműködve azt módosítani; 5.) Gyalogoshíd címszó alatt a kikötőhíd melletti gyalogoshíd ismert problémái miatt WPC burkolat azonnali javítását, és napi ellenőrzését, karbantartását kérte; 6.) Kültéri lámpák címszó alatt kérte a megjelölt területen nem működő lámpatestek azonnali javítását; 7.) Homok címszó alatt kérte a burkolt sétányról a homok eltávolítását, a szegély mellett keletkezett lyukak javítását és a homok szemét-mentesítését megoldani; 8.) Kerékpáros közlekedés címmel kérte az elkészült kerékpárútra tekintettel a gyalogos sétányról és gyalogos hídról való kitiltásuknak érvényt szerezni; 9.) Foglalkoztatási kötelezettség címszó alatt kérte tájékoztatás adását a fejlesztés eredményeként vállalt 12 fő közvetlen és 90 fő közvetett új munkahely létrehozásáról.

- [62] 2021. februárjában az alperes kezdeményezésére közjegyzői nemperes eljárásban szakértői bizonyítás folyt a javítási, karbantartási feladatokkal kapcsolatban, melyhez Gáspár László szakértő február 1-jén a felperestől karbantartási dokumentumokat kért. A szemle február 2-4. között zajlott, az egyesített részletes fotódokumentációval, magyarázattal ellátott 178 oldalas szakvélemény 2021. március 2-án készült el. Az a felperesnek sem akkor, sem később és a felmondáskor sem került megküldésre; a felperes a perben ismerte meg.

- [63] Az alperes ügyvéd útján 2021. április 23-án kelt levélben 8 napos határidővel felszólítást intézett a felpereshez 13 csoportba osztható témában: 1.) Felszólította a szerződés 34. pontja szerinti többszöri kérés ellenére nem teljesített projekt indikátorok fenntartásával kapcsolatos iratok megküldésére. 2.) Kérte, hogy a 2021. július 9-i problémalistában foglalt kötelezettségek teljesítését igazolni vagy elvégezni. 3.) A levél zöldfelületekre vonatkozó részéhez kapcsolódóan kérte az öntözőberendezések telepítéskori állapotnak megfelelő működését, karbantartását igazolni vagy pótolni. 4.) Kérte a telje projektterület vonatkozásában igazolni, hogy a tervdokumentáció szerinti karbantartási, üzemeltetési utasításnak, jogszabályi előírásoknak, szakmai szokásoknak és saját karbantartási tervének, naplójának megfelelően karbantartási kötelezettségének eleget tett; ennek hiányában azt teljesítse és dokumentációval igazolja. 5.) A közcélú területeken a homokos, füves felületen, sétányon engedély nélkül létesített felépítmények példálózó felsorolása mellett kérte azok létesítéséhez az NFÜ engedélyét bemutatni, vagy ennek és a tulajdonos létesítéskori

engedélyének hiányában azokat elbontani. 6.) Kérte a Korzó épületet, szabadstrandot körülvevő kerítés elbontását. 7.) A panoráma terasz és felső korzó közönség számára való megnyitását. 8.) Felhívta a projektterületen lévő elektromos csatlakozók, elosztódobozok érintésvédelmi felülvizsgálata megtörténtét, az elektromos rendszer elemeinek víz elleni védelme, szakszerű lezárását igazolni vagy elvégezni. 9.) Kérte a projektterületen lévő játszóterek karbantartásának, időszakos ellenőrzésének elvégzését igazolni vagy pótolni. 10.) A szerződés 17. pontja alapján kérte a bérleti szerződéseket, a bérlő hozzájárulása hiányában a bérlő szerződés szerinti adatait megküldeni. 11.) Felhívta a projektterület létesítményeinek, járőfelületeinek, WPC burkolatainak, utcabútorainak, világításának, egyéb eszközei karbantartásának elvégzésére, a sérült, megsüllyedt burkolat cseréjére, kijavítására, valamint a sérült térburkolatok, korlátok, kertberendezések, járó és pihenőfelületek helyreállítására, továbbá a strand homok és kőfelületei karbantartásának elvégzését és a partvédmű javítását. 12.) Az épületek tekintetében felhívta a homlokzati, lábazati sérülések, rongálások, penészesedés, mészkicsapódás, graffitik eltávolítására, az ázások és csapóeső hatásának, nyomainak kiküszöbölésére, az esővíz elvezetésének biztosítására a sétányok, tetők, ereszek tisztítására, pótlására, javítására, az épület látvány és szerkezeti elemei felületvédelmének elvégzésére, mindezen munkálatok rendszeres napi karbantartás körében elvégzett megvalósulásának igazolására. 13.) Felhívta a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően a menekülési útvonalak, azok jelzőfényei, kapcsolódó rendszerek üzembiztosságának, a tűzoltó rendszerek nyomásfokozó berendezései működőképessége ellenőrzésére és ennek igazolására.

- [64] A megadott 8 napos határidő 2021. május 5-én járt le. A felperes 2021. május 3-án ügyvéd útján 17 pontba (helyesen: összesen 16 pont) szedve válaszolt a felhívásra (24/F/34.): Előjáróban és zárásként sérelmezte, hogy az alperes az elmúlt időszakban nem kereste, a megkereséseire nem válaszolt, a személyes egyeztetéstől elzárkózott, bűnbakot keres, valamint a megadott rendkívül rövid 8 napos határidőben képtelenség ügyet intézni. Jelezte, hogy a kért írásos dokumentumokat már korábban megküldte, de ismét mellékeli. Továbbá kérte a 2018. márciusi bejárás alapján felperes által megküldött hibajegyzékben szereplő hibákra vonatkozó karbantartási dokumentációja megküldését, mivel arra azóta nem kapott visszajelzést.

A felperes a 2021. április 23-i levelében szereplő egyes tételek vonatkozásában a következőket rögzítette. 1.) Az indikátorok a 2014-2019. időszakra 2021. március 5-én, a 2020-ast április 7-én e-mailben megküldték, a napi karbantartási naplót is többször megküldték. 2.) Az üzemeltetés során rendszeresen végzi a napi karbantartást, de jelzett hibák jelentős része nem ebbe tartozik. 3.) és 9.) A projekthez tartozó játszótér karbantartási naplóját, 2022-ig szóló hatósági engedélyét mellékeli, míg az Ökoparkban lévő az alperes 2 éve elzárta, ezért az az alperes felelőssége. 4.) Az öntöző rendszer évek óta használhatatlan, amit a mellékelt levelezésben jeleztek. 5.) A műszaki paraméterek nem változtak, az NFÜ megszűnt, a létesítmények nem engedélykötelesek, hanem szezonális jellegűek, rongálás nélkül visszabonthatók. 6.) A kerítés sem engedélyköteles, az vagyon és személyvédelmet szolgál és a látogatókat nem zárja ki. 7.) A panoráma és felső korzó balesetveszély miatt van a látogatók előtt lezárva, mivel mindkettő (pl. pergola javítása, díszburkolat süllyedése) felújítást igényel, amit a felperes hibalistában éveken keresztül jelzett. 8.) Az érintésvédelmi, tűzvédelmi és villámvédelmi előírásokra a mellékelt érvényes dokumentumokkal rendelkezik. 10.) A biztosításokat mellékeli. 11.) A bérleti szerződéseket éveken korábban megküldte. 12.) A WPC 2014. óta probléma, amit többször jeleztek, az alperes tervtől eltérő olcsóbbat és nem oda valót választott, valamint az alperes által rosszul kihelyezett tábla miatt a biciklisek szabálytalanul használják. 13.) A partvédmű javítása nem a felpereshez tartozik. 14.) A graffitik eltüntetését erre szolgáló karbantartó festékkel folyamatosan végzi. 15.) A tűzvédelmi

üzemeltetést is mellékeli, a fali tűzcsap, oltóvíz intenzitás és kifolyás-nyomás dokumentálva van, a hatóságok ellenőrizték, a tűzoltókészülékek karbantartása el van végezve. Az irányfények és menekülési útvonalat jelző táblák azonban nem a felperes feladata, az alperes felújítási feladata, amit a hibalistában is jelzett. 17.) Tűzvédelmi és kiürítési tervvel is rendelkezik.

- [65] Az alperes 2021. május 5-én Gáspár László magánszakértővel a felperes értesítése nélkül állapotfelmérést készíttetett, szakvéleménye 102. oldal terjedelemben fotódokumentációval május 12-én készült el. Az a felperesnek sem akkor, sem a felmondással nem került megküldésre; a felperes jogi képviselője szerezte meg utóbb.
- [66] Az alperes a 2021. május 21-én kelt azonnali hatályú felmondását a szerződés 31. pontjára és a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésére alapította. A következőkkel indokolta: Rögzítette, hogy a 2020. július 28-án megküldött „problémalistában” foglalt üzemeltetési tevékenységeket a felperes a megadott határidőben nem végezte el, arra válasz nem érkezett, ezért állapotfelmérést végeztetett. Az eredménytelenségre tekintettel 2021. április 23-án kelt levélben 8 napos határidővel, többek közt a problémalista által rögzített hiányosságok ismételt pótlására, valamint az üzemeltetési kötelezettség körébe tartozó mulasztások pótlására hívta fel. A megadott határidőben, május 5-ig csak részleges és a hiányosságokat részben pótló intézkedések születtek. E határidő figyelembevételével állapotfelmérést készíttetett, melynek alapján megállapította, hogy a projekt általános állapota gondozatlan, ápolatlan, gazdátlan, a kulturált kikapcsolódásra az elvárt színvonalon alkalmatlan. A felperes a szerződés 25. pontja szerinti rendszeres javítási és napi karbantartási kötelezettségének jogazda módjára nem tett eleget, amely veszélyezteti a projekt 4. számú melléklet szerint teljesítendő eredményeit. Hivatkozott a közjegyzői eljárásban készült szakvéleményre, melyet hivatkozásával ellentétben nem mellékel. A levél 4 oldal terjedelemben sorolja a felperes terhére rótt mulasztásokat mintegy 53 pontba sorolhatóan (lsd. 24/F/32.).
- [67] A felperes 2021. május 27-én ügyvédi levélben (eredeti keresetlevél melléklete) közölte, hogy a felmondásban hivatkozott szakvéleményt nem kapta meg, elkészítésében nem vett részt és nem fogadja el. A szerződéses napi karbantartási kötelezettségeit a felperes teljesítette. Az alperes által támasztott igények nincsenek indokolva, a szerződésből nem vezethetők le és alperes kötelezettségébe eső karbantartási, javítási munkákat kíván felperesre hárítani, ő szegte meg vállalt kötelezettségeit (klíma). Emiatt a felmondást hatálytalannak tekinti, a szerződést teljesíti, a birtokbaadást megtagadja és pert indít. A keresetlevelet aznap be is nyújtotta.

Az ítéletábra döntése és indokai

- [68] A felperes fellebbezése részben alapos, az alperesé megalapozatlan.
- [69] Mindenekelőtt az ítéletábra rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság új ítéletének szerkezete, tartalma – a részítéletben foglalt iránymutatásnak és a Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésében meghatározott követelményeknek – továbbra is csak részben felel meg: hiányos (a tényállás, a kérelmek és érvek ismertetése, a jogi indokolásban azokra és a bizonyítékokra való reflektálás stb.), keverednek az egyes tartalmi elemek, és az elsőfokú ténybeli és jogi álláspont nem kellően világosan van kifejtve. Részben ez vezetett a feleknek az indokolást érintő fellebbezési kérelmeihez is. Emiatt volt ismét szükséges a másodfokú ítéletben a szabályos ítéletszerkesztés helyett a felülbírálat alapjául szolgáló ítélet felépítését és tartalmát tükröző ismertetés. A lefolytatott szakértői bizonyítás anyagára figyelemmel és a legfőbb sarokpontok

tekintetében értelmezhető elsőfokú ítéletet az ítéletábra azonban érdemi felülbírálatra alkalmasnak találta.

- [70] Az ítéletábra a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet a fellebbezések és fellebbezési ellenkérelmek korlátai – ideértve azok indokait és tartalmát is – bírálta felül. Rámutat, hogy a másodfokú eljárásnak – az elsőfokú ítélet tartalma, annak tényállási részében felsorolt hibák és a fellebbezések, fellebbezési ellenkérelmek tartalma alapján – nem volt tárgya: az indikátorok, a kitelepülések, a kerítés, az Ökopark és Szoborpark, partvédmű, bérleti szerződések.
- [71] Alappal kérte az alperes a tényállás kiegészítését a 2020. július 28-án küldött levél, és annak a felmondás indokaként való hivatkozás, valamint a felmondásra küldött 2021. május 27-i felperesi levél tényével. Téves az ezzel szembeni felperesi érvelés, mert a tényállásban szükséges szerepeltetni azokat a tényeket is, amelyiken valamelyik fél perbeli jogi álláspontja alapul; függetlenül attól, hogy az jogilag megalapozott-e. E tények jogi értékelése a jogi indokolásra tartozik. Az is alaptalan, hogy az elsőfokú eljárásban elő nem adott új jogi érvelésről van szó, mert egyrészt az alperes az elsőfokú eljárásban a problémalistára, az ismételt felszólítás tényére és mint felmondásának egyik okára mindvégig hivatkozott mind a megadott határidő, mind az állított szerződésszegés súlya, tartóssága szempontjából. Másrészt az új jogi érvelés a másodfokú eljárásban nem tiltott. Ugyanakkor mellőzte az ítéletábra a 2020. július 28-i és 2021. április 23-i felszólítás eredménytelenségének alperes által kért tényállási rögzítését, és az „ismételt” felszólításként való ténybeli minősítést, mivel ennek ilyen formában való bizonyítottsága a lentebb kifejtendők szerint nem volt megállapítható. Épp ezért – a két alperesi felszólítás és a felmondási okok összevethetősége, tartalmi átfedésének vizsgálata érdekében – szükségét látta azok tartalmának ismertetését is.
- [72] Az alperes fellebbezésében írt 2021. februári kerítés létesítéssel kapcsolatos tényállás kiegészítést viszont az ítéletábra mellőzte, mint a Pp. 373. § (2) bekezdése szerint meg nem engedett új tény, és az azzal kapcsolatos fellebbezési érvelést is ezért figyelmen kívül hagyta. Ugyanez vonatkozik a 2023-ban felperes által létesített parkolási övezettel kapcsolatban előadottakra. Ezek ugyanis már az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt is ismertek voltak számára. A felperes jóhiszeműsége körében az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően keletkezett új tényként hivatkozott más perben tett felperesi nyilatkozatot is figyelmen kívül hagyta, mivel az alperesre nézve érdemben kedvezőbb ítélet meghozatalát nem eredményezheti. A felperes ugyanis soha nem állította, hogy nincs karbantartási feladata, így nincs ellentmondásban a másik perben képviselt azon álláspontjával, hogy a birtokláshoz való jog az üzemeltetési szerződés alapján fennálló karbantartási kötelezettsége folytán a vendéglátó egység által engedély nélkül elfoglalt területek tekintetében illeti. Megjegyzi az ítéletábra, önmagában e per tárgya mutatja, hogy az állított engedély nélküli kitelepülések 1-2 héten belüli „elbontása” más személyek tulajdonát képező vagyonelemek tekintetében irreális elvárás.
- [73] A felperes indokolásrészek mellőzése iránti fellebbezése az elsőfokú ítélet jogi indokolásában elfoglalt álláspontot támadta. E körben alaptalan a Pp. 346. § (4) bekezdésének „*az érdemi döntés tartalmára vonatkozó utalás*” sérelmére való hivatkozása, mivel ez csupán az indokolásban a rendelkező rész tartalmának az elbírált kereset szempontjából való összefoglaló utalást jelenti: „a kereset alapos / nem alapos / részben alapos.” A hivatkozott kúriai határozat is a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti ítéleti jogi indokolás tartalmával szembeni követelményeket részletezi. A jogi indokolásban pedig a bíróságnak valamennyi felek által felhozott releváns érv alaposságáról állást kell foglalnia. Az, hogy a jogvita körében

valamelyik fél valamelyik tényállítása és valamely kérdésben elfoglalt jogi álláspontja helytálló, nem zárja ki, hogy minden körülmény figyelembevételével mellett összességében a keresete vagy a védekezése az érdemi döntés szempontjából nem vezet eredményre.

- [74] A felperes által támadott indokolás [42]-[43] bekezdése és [49] bekezdés első tagmondata lényegében – a felek közti fő jogvita kérdésekre vonatkozóan – a következő megállapításokat teszi: a felperes nem tett eleget napi karbantartási, üzemeltetési kötelezettségének; nem rendelkezik karbantartási tervvel, az elvégzett munkákat nem dokumentálta és a szükséges kapacitás nem állapítható meg; a 2021. április 23-i levélben foglalt és szakvéleményben megállapított hiányosságok fennálltak; azok mindegyike a felperes kötelezettségébe esett; azok is amelyek kivitelezési hiba következményei; mert a szerződés 26. pontjában átengedett szavatossági igényérvényesítési jog alapján nem járt el a hibák orvoslása érdekében, ehhez meghatalmazást, dokumentumokat neki felróható okból nem kért; ezért a szavatossági körbe tartozó hibák javítása is a felperes feladata („érdekköre”) volt; és minden a 2021. április 23-i *felszólításban* terhére rótt hiba fennállta miatt a súlyos szerződésszegés megvalósult.
- [75] Az érdemi jogvita velejét adó kérdéseknek a fellebbezéssel támadott ítéleti részben fenti módon történt eldöntése és helyessége azonban egyrészt oly szorosan összefügg az ítélet egyéb (nem megfelelő helyen tett) megállapításaival, másrészt az indokolás e része oly mértékben kidolgozatlan és részben megalapozatlan, hogy sem annak teljes mellőzésére, sem változatlanul hagyására nem látott lehetőséget az ítéletábra. A vitás tény- és jogkérdések – részítéletben is rögzített – logikai sorrendjében haladva ezért annak helyébe az alábbiakat helyezi:
- [76] Mindenekelőtt a szerződés tartalmát, a feleket terhelő kötelezettségek terjedelmét kellett megállapítani. E körben az ítéletábra alapvetően és túlnyomórészt egyetértett – a felperesi fellebbezésben kifejezetten nem is támadott – elsőfokú ítélet [47] bekezdésében és az ahhoz kapcsolható [20]-[24] bekezdésében írtakkal. Az alperes ajánlati felhívásának dokumentációja, ahhoz csatolt üzemeltetési szerződés tervezete, de maga a felperes ajánlatának *szövege*, a szerződés célja, annak elsőfokú ítéletben felhívott rendelkezéseinek tartalma is azt mutatja, hogy a felperes – egyebek mellett – a teljes projektterület jogazonosságával történő állapotának fenntartását, állagának megővését vállalta át az alperestől. A szerződés vegyes, atipikus szerződés, amelynek domináns eleme ugyan a bérlet, de hasonló súllyal bír az alperestől átvállalt tulajdonosi feladatok folytán a megbízási jelleg is, valamint a vállalkozási komponens is az ajánlati dokumentációban a város és környékének, a turizmusnak a felfuttatására, számszerűsíthető eredményei igényes környezetben való biztosítása, illetve elérése érdekében vállalt felperesi tevékenységre tekintettel. Maga a szerződés is a felperest „üzemeltető/bérlő” megnevezéssel illeti.
- [77] A vita fő tárgyát képező építmények fizikai, műszaki állapotával kapcsolatos feladatokat illetően a bérleti elem folytán kiindulási pont, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 37. §-a alapján a felek szerződése irányadó azzal, hogy a nem rendezett kérdésekben a 36. § (1) bekezdése szerint a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni. A Lakástv. 10. § (1) bekezdése szerint az épület karbantartása, a központi berendezések üzemképességének biztosítása, a közös használatú helyiségek állagában, berendezéseiben keletkezett hibák javítása a bérbeadó kötelezettsége, míg a 13. § (1) bekezdése alapján a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségei a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik, továbbá a 13. § (4) bekezdés értelmében az épület felújítása is a bérbeadó

kötelezettségébe esik.

- [78] Helyesen értelmezte az elsőfokú bíróság a szerződést és részét képező egyéb dokumentumokat akként, hogy a felek szerződésükben – a speciális üzemeltetési feladatra tekintettel – a karbantartási, állagmegóvási munkákat alapvetően a felperes feladatává tették, míg a felújítási munkák a tulajdonos alperes kötelezettségébe estek. Alaptalanul hivatkozott a felperes az ajánlati dokumentáció táblázatára, illetve a helyenként megjelenő „napi” karbantartás kifejezésre. Rámutat az ítéletábra, hogy az alperes ajánlati felhívása tartalmazta az alperes által készített szerződéstervezetet, amely az utóbb aláírttal egyezően a 14. és 25. pontban már eleve aláhúzással tartalmazta a karbantartáshoz kapcsolódó „napi” kifejezést. Az alperes ajánlati felhívásának Specifikáció c. részében írtak szerint (25-30. oldal) az üzemeltetőnek az önkormányzat által vállalt projekteredményeket, a teljes működtetést, üzemeltetést kell teljesíteni (2. pont), és valamennyi beruházási elem működtetését, üzemeltetését, karbantartását, állagmegóvását, szükséges mértékű fejlesztését köteles vállalni és végezni (4. pont), azzal hogy a működtetéssel, karbantartással, állagmegóvással kapcsolatos minden költség az üzemeltetőt terheli (8. pont). Ez a szerződés célját és a bérleten lényegesen túlmutató jellegét tekintve nem jelenthette a felperes feladatai szűkítését és a takarításon túl csak az apró javítások elvégzését. A 25. pont kifejezetten előírja számára a teljes projektterület épületeiről, építményeiről, eszközeiről és berendezéseiről a jogazda módjára való gondoskodást, a rendszeres javítása és „napi” karbantartása ellátását. A 26. pontban tett karbantartás és felújítás fogalmak definíciója is arra utal, hogy eszerint különböztetnek főszabály szerint.
- [79] Ugyanakkor épp az alperes által megfogalmazott szerződés tartalma, a szerződéses szabályozás elégtelensége és következetlensége, a projekt specialitása miatt is a gyakorlatban értelmezési problémát hordoz. Például a 26. pont a napi karbantartást meghaladó karbantartást és a felújítást az 5. évtől kezdődően az alperes feladatává teszi. A 23. pontban pedig a lift mint az épület központi berendezésének felügyeletére, karbantartási szerződéskötésre vonatkozó felperesi kötelezés külön nevesítése kérdésessé teszi az egyéb központi berendezések kezelését. A 20. pont is azt veti fel, hogy az alperesnek is vannak/lehetnek eleve a felújítási körbe nem tartozó kötelezettségei, hisz ott vállalta a befolyt bérleti díj egy részéből a folyamatos és megfelelő színvonalú üzemeltetés feltételeinek biztosítását, míg a 31. pont épp ennek elmulasztását teszi felmondásra okot adó súlyos alperesi kötelezettségzegésnek. A fentiek miatt szükségszerűen kezdettől értelmezési probléma volt a felek közt a feladatok megoszlása tekintetében, mely mindkét fél részéről kifejezetten együttműködő magatartás tanúsítását kívánta (volna) meg. Ez – a kivitelezési hibáktól eltekintve – 2019-ig, az alperesi polgármester- és felperesi tulajdonosváltás bekövetkezéséig viszonylag jól működött. Koszti András volt polgármester és dr. Papp Gyula volt jegyző objektívnek tekinthető tanúk vallomása is azt támasztotta alá, hogy az alperes egyes nagyobb volumenű feladatokat (pl. hűtő-fűtő rendszer karbantartása, javítása) saját feladatának tekintette, arra az alperes kötött szerződést. A felperes által igazoltan 2014. május 15-én az alperes kötött karbantartási szerződést a tűzjelző, hő- és füstelvezető rendszerre (eredeti keresetlevél melléklete). A korábbi alperesi vezetők tanúvallomása is azt támasztja alá, hogy az egyeztetések során kölcsönös feladat-, illetve költségvállalással rendezték a problémákat; a szavatossági hibák kivételével. Mindez azt mutatja, hogy a kialakult gyakorlat szerint a felperes nemcsak a takarítási és apró javítási munkákat vállalta, de *nem is kizárólag* a felperes kötelessége volt az üzemeltetés feltételeinek biztosítása. A felek ráutaló magatartása alapján egyes nagyobb jelentőségű karbantartási munka ellátását az alperes vállalta az általa kötött és finanszírozott szerződés útján (hűtő-fűtő rendszer, tűzvédelmi rendszer). Az ily módon évek alatt kialakult gyakorlaton az alperes nem jogosult egyoldalúan utóbb változtatni, és az általa vállalt

feladatot a felperesre visszahárítani; szemben az alperes jelenlegi polgármesterének vallomásaiban kifejtettekkel.

- [80] Nem értett egyet viszont az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a kivitelezési hibák javítása és ahhoz kapcsolódó karbantartási munkák a felperes terhére esnek, valamint azzal sem, hogy a szavatossági igények érvényesítésének jogát az alperes a felperesnek „átengedte” a szerződés 26. pontjában. Az újonnan átadott beruházás kivitelezési hibái, azok javítása nem vitásan nem tartozik sem a karbantartás, sem a felújítás körébe, mivel nem az elhasználódásból fakad. Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának (szakszerű kivitelezésének) biztosítása pedig bérbeadói, tulajdonosi kötelezettség. Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a szerződés 26. pontjában az alperes csupán *vállalta* a szavatossági jogok „átengedését.” E körben az ítéletábra rámutat a következőkre: Egyrészt az rPtk. 306. §-a alapján hibás teljesítés esetén a jogosultat megillető szavatossági jogok a kijavítás, a kicserélés és árleszállítás követelése iránti jog, az elállás, illetve a kötelezett költségén való kijavítás joga. Másrészt e jogokon alapuló követelés átruházásához és átszállásához az rPtk. 328. § szerinti engedményezési, illetve jogátruházási szerződés szükséges az eredeti és új jogosult között. Az rPtk-hoz fűződő bírói gyakorlat elismerte a jövőbeli követelések engedményezhetőségét is, ám azzal, hogy legalább az engedményezett követelés kötelezettje meghatározott személy és az engedményezéskor már létezik az a jogviszony, amelyből a jövőbeli követelés fakadhat. (BDT2013. 2854., BDT2008. 1905.) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:194. § (1) bekezdése immár kifejezetten ki is mondja, hogy követelés akkor engedményezhető, ha az engedményezéskor már létezik az a jogviszony, amelyből a követelés fakad.
- [81] Ezzel szemben a felek 2009-es szerződéskötéséhez képest az alperes új kivitelezőkkel és csak 4 évvel később, 2013-ban kötött vállalkozási szerződést. Nem lehetséges és nem jött létre tehát 2009-ben a felek között egy akkor még nem is ismert vállalkozóval szembeni és meg sem kötött vállalkozási szerződésből fakadó szavatossági jogok engedményezése. A 2013-as vállalkozási szerződésben pedig a felperes még csak nevesítve sincs, semmilyen jogot abban számára nem kötöttek ki, és a peres felek sem kötöttek ezt követően engedményezési szerződést. Ebből következően a felperes sem jogosult, sem köteles nem volt a kivitelezővel szemben a kivitelezési hibák miatti szavatossági jogok érvényesítésére. A vállalkozási szerződésben kikötött, valamint a jogszabályon alapuló szavatossági, jótállási jogok gyakorlására a kivitelezővel szemben az alperes volt jogosult, egyben a felperessel szemben köteles az üzemeltetési feltételek biztosítása érdekében.
- [82] A peres felek magatartása és a rendelkezésre álló iratok is ezt támasztják alá. A 2017-es garanciális bejárás kitűzött időpontjára is a felperes csupán meghívást kapott az alperestől, azt nem ő bonyolította. Ez arra utal, hogy az alperes sem tekintette úgy, hogy a szavatossági, garanciális jogok és igények intézése a felperes feladata. Az alperes korábbi polgármestere, Koszti András és korábbi jegyzője, dr. Papp Gyula tanúk is egyértelműen úgy nyilatkoztak, hogy a szavatossági jogok az alperesnél maradtak, a kivitelező az üzemeltetőt nem kívánta elfogadni, ezért – bár a felperes közreműködésével – az alperes tartotta vele a kapcsolatot és jelezte a kijavítandó hibákat. Mindezt alátámasztja a 2017-es hibalista és egyeztetésről készült jegyzőkönyv, valamint a felperes által ezt követően 2017. június 12-én alperesnek írt levél tartalma. Utóbbit illetően kiemeli az ítéletábra az alperes érvelésével szemben: Egyrészt a jegyzőkönyvből kitűnően a kivitelezővel való egyeztetésen az alperes részéről a saját két üzemeltetési szakember alkalmazottja, valamint az általa megbízott két műszaki ellenőr cég képviselője vett részt, és túlnyomórészt ők nyilatkoztak az egyes hibapontokra, további hibákat közöltek, míg az felperes képviselői épp a kivitelezőt cáfoló érveket közöltek. Nem

felel meg tehát a valóságnak, hogy a hibák észlelésére csak a felperes volt képes és köteles, amint az sem, hogy a felperes a kivitelező kifogásait többségében elfogadta. Másrészt a 2017. júniusi felperesi levél 1. pontja épp azt tartalmazza, hogy a felperes többnyire nem ért egyet a kivitelező elutasító álláspontjával. Míg a 2. pontban – épp a kivitelezővel való szerződéses kapcsolata hiányára utalással – kifejezetten a kivitelező által vállalt javítások elvégzéséről, valamint az elutasított hibaállapotok kezelésének módjáról kívánt egyeztetni. Az alperes nem tett előadást arról, hogy e kezdeményezésre reagált-e, illetve mikor és miként. A fent írtak szerint viszont azt alaptalanul várta el, hogy a felperes javítsa ki a kivitelezési hibákat vagy bármilyen módon ő lépjen fel a kivitelezővel szemben.

[83] Ezeken túlmenően kiemeli az ítéletábra, hogy az alperes érveléséből és az elsőfokú ítéletből a fentiekre is figyelemmel nem világos, hogy pontosan milyen mulasztást kell a felperes terhére róni, mit kellett volna – akár egy esetleges meghatalmazás birtokában – tennie. A 2017-es hibalista és jegyzőkönyv alapján világosan kitűnik, hogy az alperes több hiba esetében a kijavítás iránti igényét közölte, melyek egy részét a kivitelező vállalta, jelentős részét azonban elutasította. Ebből következően a felperes részéről egy újabb kijavításra való felszólítás nem merül fel, hisz az már megtörtént. A kijavításra kötelezés iránti vagy kijavítási költség megtérítési iránti igénynek a perben való érvényesítésére a meghatalmazás nem is elegendő, mert a magyar perjog a perbizományt nem ismeri, azaz a felperes az alperes megbízásából az alperes javára perben követelést nem tud érvényesíteni. Míg az alperes korábbi vezetőinek tanúvallomása szerint a szavatossági jogok átruházására később sem került sor. Ahhoz pedig, hogy a kijavítás – akár az alperes, akár általa megbízott más személy által – a kivitelező költségén ténylegesen elvégzésre kerüljön, azt előbb finanszírozni kell. Az alperes mint jogosult által a kivitelező költségére elvégeztethető kijavítást illetően pedig sem a szerződés 26. pontjában írtak, sem a peranyag alapján nem lehet arra jutni, hogy a felperes átvállalta a kijavítási munkát, illetve annak költségei előlegezését azzal, hogy annak megtérítését majd ő érvényesíti a kivitelezővel szemben.

[84] Azzal sem értett egyet az ítéletábra, hogy a felperes terhére esnek és az ő karbantartási kötelezettsége körében kezelendők azok a hibajelenségek, amelyek a kivitelezési hibák javításának elmaradásához kapcsolódnak, a hibák következményeként kialakultak (pl. folyamatosan jelentkező leázások, repedések nyomainak eltüntetése). A rendelkezésre álló adatok szerint ugyanis az alperes a kivitelezővel szemben a kivitelezési hibákkal kapcsolatban elmulasztotta az őt illető szavatossági jogok érvényesítését. A kivitelezési hibák kijavításának elmaradása az idő múlásával gyorsuló állagromlást, egyre több, súlyosabb és láthatóbb nyomot idéz elő. A hiba okának megszüntetése nélkül ezek folyamatosan újratermelődnek és további állapotrosszabodáshoz vezetnek. A hibajelenségek rendszeres eltüntetése azonban egyrészt nem a természetes elhasználódásból eredő karbantartási munka. Másrészt nem várható el a felperestől az alperes mulasztása által okozott többletmunka és többletköltségek rendszeres, tartós viselése. Ezért az ilyen jellegű munkák el nem végzése nem tekinthető a felperes terhére eső, felmondást megalapozó szerződésszegésnek; akkor sem, ha ez az összállapotot tekintve hátrányos, valamint a projektterület felmondásban hivatkozott gondozatlan, gazdátlan benyomását és állapotát kelti. A perbeli szakvélemény – annak mentén az elsőfokú ítélet is – azonban a kivitelezési hibából eredő hiányosságok által előállt hibajelenségek kezelését is szinte kivétel nélkül karbantartási feladatnak és felperesi mulasztásnak tekintette. E műszakilag önmagában helytálló megállapítás ellenére a jogi felelősség és szerződésszegés megvalósulása szempontjából az ítéletábra arra jutott, hogy az ezzel kapcsolatos karbantartási, javítási munkák elmaradása nem eshet a felperes terhére a per tárgyát képező jogvita eldöntése során.

- [85] A fentiek folytán a hűtő-fűtő rendszer, tűzvédelmi rendszer központi berendezései hibáinak, a kivitelezési hibák kijavításának, ahhoz kapcsolódó karbantartási munkáknak a figyelmen kívül hagyásával kellett megítélni, hogy súlyos szerződésszegést megvalósított-e a ténylegesen felperes terhére eső és a felmondás időpontjában fennállt karbantartási munkák elmulasztása. Az ítélet tábla hangsúlyozza, hogy a szerződés 31. pontja a súlyos szerződésszegés eseteit példálózó jelleggel határozza meg. A felperesre vonatkozóan nevesített esetek a fizetési kötelezettségei teljesítésével, valamint az alperes által a támogató felé vállalt számszerűsíthető projekteredmények (új munkahelyek, turisztikai látogatottság növekedése, új szolgáltatások, többlet kereslet, önkormányzati IFA bevételek növekedése) nem teljesülésével kapcsolatosak. A szerződésben tehát a karbantartással kapcsolatos mulasztásokat önmagában súlyos szerződésszegésként nem jelölték ki; szemben az alperes üzemeltetési feltételek biztosítására vonatkozó kötelezettségével, melynek elmulasztását az alperes terhére eső súlyos szerződésként nevesítették. Az ítélet tábla kiemeli, hogy a felperes által vállalt összefeladatot, azok komplexitását és volumenét, valamint a szerződéssel alperes által elérni kívánt cél megvalósulását kell kiindulási alapul venni. Ezt kell összevetni a karbantartási munkák szerepével, az elmulasztott karbantartási munkák jellegével és súlyával. Ennek alapján dönthető el, hogy az alperes részéről elvárható volt-e a szerződés további fenntartása, és a szerződésszegés legsúlyosabb jogkövetkezménye, a 20 éves tartós jogviszony azonnali hatályú felmondása az alperes érdekeinek sérelmére figyelemmel arányos volt-e a szerződésszegés súlyával.
- [86] A fellebbezések nem támadták az elsőfokú ítélet [27]-[29] bekezdésben megállapított és felperes terhére eső hibák felsorolását. Ezek közül az előző bekezdés elején megjelölt tételek levonása után a felperes terhére a felmondás időpontjára vonatkoztatva a hiányosságok körét a következők szerint lehet meghatározni: a burkolatok, úttartozékok, víznyelők megfelelő takarítása, az épület tetején lévő és kültéri elektromos elosztószekrények karbantartása, érintésvédelmi vizsgálata, a felvonó berendezések karbantartása, különösen a nyári – június 1-jén induló – szezon napi karbantartási feladatai a zöldfelületek (növényzet, parti homok, kőszórás) karbantartása, szemétygyűjtés, vezetékrendszerek ellenőrzése, sérült eszközök javítása, esetleges cseréje terén mutatkozó hiányosságok. A takarítási jellegű, illetve az érintésvédelmi vizsgálatok, kisebb javítások elvégzését azonban – részben a szezonra való felkészülés keretében, részben a 2021. április 23-i alperesi felszólítás hatására – a felperes a felmondásban is elismerten és a 2021. májusa során keletkezett felperes által csatolt iratok által is igazoltan megkezdte. Itt utal arra az ítélet tábla, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul tette a perbeli szakértő feladatává az aktuális (2024. november) állapot vizsgálatát, mivel ennek a 2021. májusi felmondás jogszerűsége szempontjából nincs jelentősége. Ugyanakkor épp az említett hiányosságok terén javulást mutatott, míg az alperes terhére eső szavatossági hibák kezeletlensége folytán további állagromlást rögzített. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy a perben hozott ideiglenes intézkedéssel kapcsolatos határozat nem akadályozza a kivitelezési hibák és következményei alperes általi javítását, mivel az ítélet tábla az alperesnek a felmondásra alapított teljes birtokba adási kérelmét utasította el és az üzemeltetési szerződésből eredő jogok és kötelezettségek változatlan biztosításáról szolt.
- [87] E felperes terhére értékelendő karbantartási hiányosságok alapján az ítélet tábla – eltérően az elsőfokú bíróságtól – arra jutott, hogy ezek a szerződés azonnali hatályú felmondására okot adó súlyos szerződésszegésnek nem tekinthetők. Önmagában azzal az alperesi érveléssel egyetértett, hogy ha a felmondásban hivatkozott valamennyi ok nem is áll fenn, de a megállapítható hiányosságok kimerítik a súlyos szerződésszegést mint a felmondás feltételét, akkor alapot adhatnak a felmondásra. Megjegyzi azonban az ítélet tábla, hogy a felperes terhére megállapítható legfőbb hiányosság, nevezetesen a zöldfelületek karbantartásának,

szemétygyűjtésnek az elégtelensége, kifogásolhatósága Koszti András volt polgármester tanúvallomása szerint kezdetektől fennállt. Ám azt vallomásából kitűnően az alperes nem tartotta hangsúlyosnak, különösen nem súlyos szerződésszegésnek.

E kérdés vizsgálatakor az ítéletábra arra volt elsősorban figyelemmel, hogy a szerződés alapján a felperes egy 20 hektáros komplexum alperes helyett való teljeskörű üzemeltetését, az újonnan létesült beruházással elérni kívánt cél érdekében szükséges komplex, kifejezetten összetett és sokféle tevékenységet magában foglaló feladatkört vállalt. Mindezeknek csupán egy – ha kétségkívül nem is elhanyagolható – szelete a fizikai, műszaki karbantartási jellegű tevékenység, és annak is javarészt eleget tett. Amint arra a felperes is helytállóan hivatkozott, a projekt teljes működtetése, célzott eredményei tekintetében (a felperes terhére értékelhető) számottevő hiányosság, azt veszélyeztető körülmény a felmondásig eltelt mintegy 7 év alatt nem merült fel, ilyet az alperes nem adott elő. A felmondásban hivatkozott, a projekt 4. számú melléklet szerint teljesítendő eredményei veszélyeztetettségét alátámasztó tény, körülményt az alperes nem adott elő. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az 5 éves fenntartási időszak nem vitásan lejárt. Így csupán a szerződés általános céljához, az alperes ezzel kapcsolatos érdekeihez mérhető a felperesi mulasztások veszélyeztető jellege és súlya. E körben az alperes által elmulasztott kivitelezési hibák kiküszöbölése, ahhoz kapcsolódóan jelentkező folyamatos állagromlás ugyan veszélyeztetheti a projekt elvárt eredményességét, de ez nem adhat okot az alperes részéről való felmondásra és e munkák, költségek felperesre való áthárítására.

[88] Egyetértett viszont az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felmondást az rPtk. 4. § (1) bekezdése szerinti jóhiszemű joggyakorlás és együttműködési kötelezettség követelményét sértő indokolatlanul rövid 8 napos (6 munkanap) hiánypótlási határidő megadása is jogszerűtlenné teszi.

[89] E körben nem fogadta el az ítéletábra azon alperesi érvelést, hogy a 2020. július 28-án megküldött felszólítástól eltelt időt is számításba kell venni, illetve erre tekintettel a 2021. április 23-i felszólítás ismételt felszólításnak minősül.

Egyrészt a korábbi felhívás 9 pontban felsorolt (jóval konkrétabb és kisebb volumenű) tételeit összevetve a későbbi 13 pontban közölt, de azon belül egyeseknél önmagában is több jelentős tételt felsoroló listával, az állapítható meg, hogy kategóriákkal szélesebb körű és nagyobb nagyságrendű feladatokra vonatkozik a későbbi felszólítás. Ezért ismételt felszólításnak alapvetően nem értékelhető. Másrészt a két felszólítás között átfedésként értékelhető zöldfelületek karbantartása, szemétszedés, kitelepülések megszüntetése és WPC burkolat javítása tekintetében csak ez utóbbiról lehet megállapítani, hogy a 2020. júliusi időpontban is fennálló (de nem felperes terhére eső) hiányosságról van szó. Azt semmi nem támasztja alá, hogy 2020. nyarán e problémák fennálltak, mégpedig 2021. tavaszáig változatlanul. Harmadrészt az alperes azt maga is csupán „problémalistának” nevezte és a mellékelt képviselőtestületi határozat tartalma alapján a projekt lezárása körében, az üzemeltetési gyakorlat „felülvizsgálata” érdekében küldte tájékoztatást kérve. Ráadásul azzal, hogy egyidejűleg a polgármester feladatává tette annak vizsgálatát, hogy történt-e egyáltalán szerződésszegés. Az irat utóéletéről, számonkérésről, alperesi további intézkedésről ezzel összefüggésben az alperes értékelhető előadást nem tett, csupán annak eredménytelenségére hivatkozott. Nincs közvetlen és kimutatható kapcsolat a 2020. júliusi és 2021. áprilisi levelek közt; azon kívül, hogy 2021. áprilisában az alperes a korábbi elővette és meghivatkozta.

[90] Azzal az alperesi hivatkozással sem értett egyet az ítéletábra, hogy nem tudta felmérni a felszólításban szereplő munkák időigényét, illetve a nagyobb időigényű mulasztásokhoz igazítandó határidő az előadott okokból visszás eredményre vezet.

Az alperes ugyanis önkormányzatként maga is jelentős vagyongazdálkodási tevékenységet

végez mind épületek, mind közterületek (utak, járdák), parkok vonatkozásában és azok üzemeltetéséhez szükséges közvetlen és közvetett szakapparátussal rendelkezik. Így nem fogadható el, hogy ne tudta volna a megadott határidő elégtelenségét. Emellett laikusként is nyilvánvaló, hogy az elvárt javítási, karbantartási munkák mennyisége, jellege és az érintett terület nagysága folytán azok a megadott határidőben nem voltak teljesíthetők. Az egyes tételek kisebb-nagyobb időigénye ugyan tény, de semmi akadálya nem volt differenciált határidő megadásának azzal, hogy a kisebb munkákra rövidebb határidőt, egyben a hosszabb időigényű feladatok előkészítésének, megkezdésének igazolását kéri. Épp ezért az ítélet tábla szükségtelennek tartotta az egyes javítási tételek időszükséglete egyenkénti meghatározása érdekében a szakértői bizonyítás kiegészítését. Az pedig – amint arra a felperes helyesen utalt – jogkérdés, hogy a felperes terhére eső munkák elmaradása összességében megvalósít-e súlyos szerződésszegést.

- [91] Arra is megalapozatlanul hivatkozott az alperes, hogy a felperes a határidő elégtelenségét nem jelezte, illetve a terhére eső munkák elvégzését megtagadta, azt szándékában sem állt elvégezni. Ezt cáfolja egyrészt – a felszólítástól számított 6. napon (4. munkanap) – 2021. május 3-án írt felperesi levél ténye és annak tartalma, hivatkozott mellékletei, másrészt az a tény is, hogy május folyamán a csatolt iratokkal és a felperesi alkalmazottak tanúvallomásai által is alátámasztottan igenis törekedett a felszólítás jórészenek eleget tenni. Nem az alperes által hivatkozott 2021. május 27-i levélnek van jelentősége e körben, mivel az már a felmondás közlésére íródott, és pedig az alperes aznapi (azonnali) birtokbalépési szándékának visszautasítása és a felmondás jogszerűségének kifogásolása céljából. A május 3-i levél viszont az április 27-én kézhez vett felszólításra a rendelkezésre álló pár napos időn belül a lehetőségekhez képest reagált (ha nem is tudott teljeskörű lenni). Ebben egyrészt kifogásolta a 8 napos határidő betartásának lehetetlenségét, másrészt az alperes egyeztetéstől való elzárkózó magatartását. Tételesen igyekezett reagálni a felszólításban szereplő lista elemeire, tájékoztatást adott, iratokat mellékel, továbbá a kivitelezési hibák és azok következményei javítására vonatkozó kötelezettségét – a fentiek szerint alappal – tette vitássá. Arra nincs adat és alperesi előadás, hogy erre a levélre az alperes akár válaszolt, akár egyeztetett volna, csupán az állapítható meg, hogy május 5-én az alperes által megbízott magánszakértő az állapotfelmérést elvégezte.
- [92] A határidő elégtelenségével kapcsolatban kiemeli az ítélet tábla, hogy a perbeli szakvélemény szerint is a 8 nap legfeljebb a projektterület bejárására, a hibák feltérképezésére és azonosítására elegendő; de semmiképp sem a javításokra. A 2021. februári szakértői szemle önmagában 3 napot vett igénybe. A 8 napos határidő tekintetében a jóhiszemű joggyakorlást és együttműködési kötelezettséget súlyosan sértő magatartásként kell értékelni a következőket: Az alperes a 2021. március elején elkészült és az április 23-i felszólítása alapjául szolgáló szakvéleményt annak elkészültekor, de még a felszólítással sem küldte meg a felperesnek; továbbá a május 5-én tartott szakértői ellenőrzésre meg sem hívta, a május 12-én (felmondás előtt 2 héttel) elkészült szakvéleményt sem bocsátotta a felperes rendelkezésére. Ezeknek a következők miatt van jelentősége:
- [93] A márciusi szakvélemény esetében a 178 oldalas és fotókkal, helyszín megjelöléssel, magyarázattal ellátott szakvéleményhez képest csaknem 2 hónappal később került megküldésre az április 23-i felszólítás, ami egy ügyvéd által megfogalmazott, érdemét tekintve csupán mintegy 1 oldalas és jelentős részben általánosság szintjén mozgó felszólítás volt. Abban azt sem közölte, hogy megállapításai, követeléseai szakvéleményen alapulnak, azt nem is mellékelte. Ezért az alperes által abban kifogásolt összes hiba, hiányosság beazonosítása önmagában jelentősen megnehezíti annak teljesítését. Egyben azt is mutatja,

hogy az alperes nem kívánta elősegíteni a felperest és a tőle elvárt munkák teljesítését, teljesíthetőségét, annak érdemi egyeztetését. A májusi szakvélemény esetében pedig az látható, hogy a felperes május 3-i levelének teljes figyelmen kívül hagyásával, mindenféle kommunikáció nélkül a május 5-én lejárt 8 napos határidő napján nyomban szakértői szemlét tartatott a felperes részvétele nélkül, továbbra is a felperes által nem ismert márciusi szakvélemény kontrollja érdekében. Az ekkor elkészült újabb részletes, fennmaradt hiányosságokról szóló szakvéleményt sem mutatta be a felperesnek. Annak ellenére, hogy aszerint történt javulás, az alperes által is tudottan a június 1-jétől induló szezonra való felkészülés munkái ekkor aktuálisan folytak.

Mindemellett – amint arra az elsőfokú eljárásban is többször hivatkozott a felperes – azt is értékelni kellett, hogy a 2020. július 9-i „problémalista”, majd a 2021. tavaszi események a Covid-19 pandémia első, majd sokkal súlyosabb harmadik hulláma alatt történtek. Magát az alperesi felmondást is a polgármester a veszélyhelyzeti jogszabályok alapján képviselő-testületi határozat nélkül önállóan gyakorolta. A pandémia ugyan alapvetően nem mentesíti a felperest a szerződéses kötelezettségei alól, de mindenképpen elvárható az alperestől, hogy az ezzel járó nehézségekre tekintettel legyen mind az esetleges elmaradások értékelése során, mind a pótlásukra vonatkozó határidő megszabásakor.

[94] Osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, hogy a jóhiszemű joggyakorlás és együttműködés kötelezettségét sértette a felmondás következményére való figyelmeztetés hiánya, ami a felmondást szintén jogszerűtlenné teszi. Tény, hogy maga a szerződés 31. pontja ezt nem teszi az előzetes írásbeli felszólítás kötelező elemévé, ezért a szerződés feltételeinek ebből a szempontból a felmondás megfelel. Ilyen szerződéses feltétel a felperes érvelésével szemben a szerződés szövegéből sem olvasható ki. Az alapelvi szintű jogelvek azonban éppen a konkrét szerződéses vagy jogszabályi rendelkezésben nem tételezett helyzetekben jutnak szerephez, szigorúan mindig az adott helyzet egyedi körülményei által indokolt esetben, ha az általános elvárható magatartási formák zsinórmértéke azt megkívánja.

[95] E körben nem voltak mérvadók az alperes által felhívott bírósági határozatok. A devizaalapú szerződések felmondásának jogszerűségével kapcsolatos 4/2021. PJE és a Kúria Pfv.22.650/2017/3. számú határozata is csupán azt mondta ki, hogy a felmondás jogszerű lehet akkor is, ha az adós tartozása ténylegesen alacsonyabb, mint a felmondásban közölt. Ezen elvi megállapítással az ítéletábra is egyetértett a fent írtak szerint. Ám egyik határozatnak sem volt tárgya sem az előzetes felszólítás, sem a felmondásra való előzetes figyelmeztetés szükségességének kérdése.

A Gfv.30.539/2008/4. számú határozattal elbírált ügyben pedig nem a felmondásra való figyelmeztetés, hanem a felszólítás szükségessége volt a vizsgált kérdés. Emellett az ügy tényállása is jelentősen eltér: Ott ugyanis a felmondásra okot adó szerződésszegés a konkrétan meghatározott esedékességű alperesi fizetési kötelezettség elmulasztása volt, a felek szerződése pedig a megelőző felszólítást nem tette a felmondás feltételévé. Viszont az alperes csaknem 2 éve folyamatos fizetési felszólításokra, egyre nagyobb késedelmekkel teljesítette a fizetést, és tartozáselismerő nyilatkozatot tett részletfizetést vállalva, melyet szintén nem tartott be. A fent kifejtettek szerint azonban jelen perben sem megismételt felszólítást, sem tartós szerződésszegést nem lehetett megállapítani, és a felmondási ok megvalósulása sem a szerződésben konkrétan nevesített, konkrét határidejű kötelezettségszegésen alapul. Más lenne a helyzet, ha a felperes a konkrétan meghatározott esedékességű, összegű bérleti díj fizetési kötelezettséget mulasztotta volna el írásbeli felszólítás ellenére, ami a 31. pontban konkrét és világos felmondási okként szerepel.

[96] A jelen perben az ítéletábra épp annak tulajdonított jelentőséget, hogy nem egy a

szerződésben nevesített és konkrétan meghatározott felmondási okról van szó, hanem olyan általános jellegű megfogalmazással („súlyos szerződésszegés”) körülírt felmondási ok képezi a felmondás alapját, amelynek értelmezése és megvalósulása az ügy egyedi körülményeinek ténybeli és jogi megítélésétől, mérlegelésétől (is) függ. Erre tekintettel elvárható lett volna, hogy az alperes a 2021. április 23-i felszólításában közli a felperessel, hogy a felszólításban foglaltakat, a felhívás teljesítésének elmulasztását súlyos szerződésszegésnek és felmondási oknak tekinti. Azért is kell a figyelmeztetést szükségesnek ítélni, mert egyrészt mindkét fél által ismerten a szerződéses feladatok körében köztük értelmezési probléma állt fenn. Másrészt mivel a hasonló – bár jóval szűkebb körű – korábbi, 2020. júliusi „problémalista” tekintetében épp az ahhoz mellékelte képviselő-testületi határozatból kitűnően maga sem volt biztos abban, hogy szerződésszegés történt, annak megvizsgálását tartotta szükségesnek. Felmondást azonban ahhoz kapcsolódóan, arra alapítva utóbb nem közölt, míg a fent kifejtettek szerint a mintegy 10 hónappal későbbi 2021. áprilisi felszólítás nem tekinthető megismételt felszólításnak vagy „utólagos” határidőhosszabbításnak sem.

- [97] Mindezek alapján az ítéltábla a per főtárgyát tekintve érdemben helyes elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A felperesi elsőfokú jogi képviselettel felmerült ügyvédi munkadíj tekintetében részben alapos volt a felperes fellebbezése, ez egyben érintette a feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összegéről való rendelkezést is, ezért az ítéltábla e körben az elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta az alábbiak miatt.
- [98] Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy a viszontkereset tekintetében történt hatályon kívül helyezés folytán az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak nem csak a „megismételt részre” kellett az ügyvédi munkadíjat meghatározni és a régi Ükr. 3. § (6) bekezdése szerinti mérséklés sem volt indokolt. Az ítéltábla jogerős részítéletében csak a kereset tekintetében rendelkezett a felperes pervesztességének megfelelően a felperesi és alperesi első- és másodfokú ügyvédi munkadíjak viseléséről. A hatályon kívül helyezéssel érintett viszontkereset tekintetében csak a másodfokú felperesi és alperesi munkadíj összegét állapította meg azzal, hogy annak viseléséről, valamint a viszontkeresetre eső elsőfokú felperesi és alperesi ügyvédi munkadíj összegéről és – az új ítélet tartalmától függően – annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie. Az ítéltábla ugyan az érdemi szaktól rendelte folytatni az új eljárást és írt elő eljárási cselekményeket az elsőfokú bíróságnak, de ez nem változtat azon, hogy az elsőfokú bíróságnak a teljes általa lefolytatott elsőfokú eljárásra vonatkozóan kell a felmerült perköltségről döntenie az elsőfokú eljárást befejező határozatában. A felperesnek jogszabály szerint járó ügyvédi munkadíj mérséklésére ezért nem ad alapot az elsőfokú eljárás részbeni megismétlése, a viszontkeresettel szembeni teljes elsőfokú ügyvédi tevékenység díját kell meghatározni. Az e körben a felperesi képviselő által ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység alapján pedig semmilyen indok nem volt a mérséklésre, hisz a 2021. júliusában előterjesztett viszontkeresettel szemben mind a korábbi, mind az új elsőfokú eljárásban teljeskörűen ellátta a felperes jogi képviseletét. Erre tekintettel az ítéltábla a fellebbezésben szereplő 7.450.000 Ft + Áfa (bruttó 9.461.500 Ft) viszontkeresetre járó elsőfokú ügyvédi díjat határozott meg részére. Ehhez kell hozzáadni a viszontkereset tekintetében pernyertesnek bizonyult felperes számára a részítéletben megállapított viszontkereseti másodfokú ügyvédi díj (3.750.000 Ft) és viszontkeresetre eső fellebbezési illeték (1.250.000 Ft) összegét, azaz 5.980.750 Ft-ot. A felperest megillető perköltségre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést ezért az ítéltábla 15.442.250 Ft-ra felemelte (9.461.500 Ft + 5.980.750 Ft = 15.442.250 Ft).

- [99] Megalapozatlanul kérte azonban a felperes a további 750.000 Ft illetéket a javára

megállapítani „a viszontkereset elutasítása okán járó illeték” címén. A jogerős részítélet [98] bekezdésében szereplő, csupán megállapított 750.000 Ft illeték ugyanis a felperes által a keresetindításkor megfizetett 1.500.000 Ft kereseti illeték fele. A másik felének viseléséről az ítélet tábla jogerős részítéletében rendelkezett akként, hogy az a kereset tekintetében pervesztes felperes terhén marad. Valójában nem lett volna akadálya, hogy az ítélet tábla részítéletében a teljes kereseti illeték viseléséről rendelkezzen, mert a teljes 1.500.000 Ft kereseti illeték (a csupán megállapított kérdéses 750.000 Ft is) a kereset tekintetében pervesztes felperes terhén marad a Pp. 83. § (5) bekezdése értelmében. Annak megfizetésére az alperes nem kötelezhető.

[100] A viszontkereset vonatkozásában külön illetékfizetési kötelezettség keletkezik, mégpedig az alperes oldalán, de az ő személyes illetékmentessége folytán az 1.500.000 Ft elsőfokú eljárásra vonatkozó viszontkereseti illeték feljegyzésre került. Az ítélet tábla észlelte, hogy az elsőfokú ítélet tévesen határozta meg az állam terhén maradó illeték összegét 2.000.000 Ft-ban és annak összetételét is (1.250.000 Ft feljegyzett fellebbezési illeték + 750.000 Ft feljegyzett kereseti illeték). A viszontkeresetre eső fellebbezési illeték egyrészt nem feljegyzett, mert a felperes a korábbi keresetre és viszontkeresetre vonatkozó ítélettel szembeni korábbi másodfokú eljárásban a 2.500.000 Ft fellebbezési illetéket megfizette, annak fele a kereset eredménytelensége folytán a terhén maradt, a viszontkeresetre eső másik fele (1.250.000 Ft) pedig megállapításra került és azt magában foglalja a részítéletben felperes javára megállapított összesen 5.980.750 Ft összege. Erről tehát, mint állam terhén maradó illetékről tévesen és szükségtelenül rendelkezett. A további 750.000 Ft (szintén nem feljegyzett) kereseti illeték sorsát az előbbieken rendezte az ítélet tábla, arról az elsőfokú bíróság szintén tévesen rendelkezett mint állam terhén maradó illeték. Egyáltalán nem rendelkezett viszont az elsőfokú bíróság a viszontkeresetre eső és alperes illetékmentessége folytán valóban feljegyzett elsőfokú viszontkereseti illeték 1.500.000 Ft összegének viseléséről. Ez az, ami az viszontkereset tekintetében pervesztes alperes személyes illetékmentessége folytán az állam terhén marad a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján. Mindezekre tekintettel az ítélet tábla hivatalból módosította az állam terhén maradó illeték összegéről való elsőfokú rendelkezést, és az indokolásban ehelyütt módosította annak tartalmát.

[101] A másodfokú eljárásban az alperesi fellebbezés tekintetében az alperes teljes pervesztes lett. Ezért személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett 2.500.000 Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján. Az alperes köteles továbbá a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperesnek a fellebbezési ellenkérelemben a fellebbezésben előadottak szerint felszámított, tehát a fellebbezés időpontjára tekintettel a fellebbezési eljárásra irányadó bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 2017/2024. (XII.9.) IM rendelet (a továbbiakban: új Ükr.) 3. § (1) bekezdés c) pontja és (4) bekezdése szerinti 7.450.000 Ft + Áfa, azaz bruttó 9.461.500 Ft ügyvédi képvisellel felmerült perköltséget megtéríteni.

A felperesi fellebbezés perköltséget érintő része tekintetében 89 %-ban pernyertes, a meg nem határozható pertárgyértékű indokolást ért fellebbezés vonatkozásában javarészt eredményes volt a fellebbezés; összességében 70 %-ban tekintette az ítélet tábla a felperest pernyertesnek a saját fellebbezését illetően. A fellebbezési pertárgyérték 6.486.500 Ft + 600.000 Ft = 7.086.500 Ft volt. A felszámított, új Ükr. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján a felperest 70 %-os pernyertessége folytán megillető másodfokú ügyvédi munkadíj e körben 248.000 Ft + Áfa, azaz bruttó 314.960 Ft. Az alperest a fellebbezési ellenkérelmében a csatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján költségjegyzéken felszámított 245.000 Ft + Áfa összeg 30 %-a, tehát 73.500 Ft + Áfa, azaz bruttó 93.345 Ft illeti. A kettő különbözeteként a felperes javára ezért 221.615 Ft összeg ítélt meg a felperesi fellebbezésre.

A felperesi és alperesi fellebbezések alapján tehát összesen 9.683.115 Ft másodfokú

perköltséget köteles az alperes a felperesnek megtéríteni.

Győr, 2025. október 22.

Dr. Maurer Ádám sk.

sk.

a tanács elnöke

Dr. Zsitva Ágnes sk.

előadó bíró

Dr. Sarmon Hedvig

bíró