

B/A 1 pl. Gir. Jancsi
1 pl. IK I Jancsi
CSOPORT

Üi.:/Ügysz.: Funtek Ildikó 2009 JÚN. 26

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonos képviseletében eljáró FIMÜV Zrt. (1091 Budapest, Üllői út 45. Cégszám: Fővárosi Bíróság Cégbírósága 01-10-042695, adószám: 12006003-2-43) képviseletében: dr. Gáspárdy Gergely vezérigazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány** (nyilvántartásba vétel száma: 5970; székhely: 1106 Budapest, Rákász u. 6., képviseli: Orsósné Varga Mária), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között a Gazdasági Bizottság 167/2009. (04.14.) sz. G.B. és az azt módosító 369/2009 (06.16.) sz. G.B. határozata alapján az alábbi tárgyban és feltételekkel.

Bérbeadó a Fővárosi Közgyűlés 2096/2007. (XII. 20) számú határozatával elfogadott Vagyongazdálkodási Keretszerződés alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot Bérbeadóként képviselni.

1. A szerződés tárgya

A Budapest 38066 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest IX. kerület, Soroksári út 75-77. szám alatti összesen 5747 m² alapterületű felépítményes ingatlan bérbeadása.

A Bérbeadó nyílt pályázati eljárás keretében egyetlen ajánlatot tevő Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő 2009. július 1. napjától 2015. június 30. napjáig, hat éves határozott időtartamra bérbe veszi az 1. pontban leírt ingatlant, oktatás céljára.

2. Bérleti díj

- a./ A bérleti díj összege 1.667.000,-Ft/hó + ÁFA, mely évente, január 1-jei hatállyal a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100,-Ft-ra kerekítve emelkedik.
- b./ A megállapított bérleti díjon felül Bérlő kötelezettsége minden az ingatlan használatával összefüggésben felmerülő üzemeltetési és rezsiköltség (víz-, csatorna díj; szemétszállítás, elektromos áram, gáz stb.) közvetlen viselése.
- c./ Bérlő háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz 6.001.200,-Ft megszerzési díjat köteles megfizetni.
- d./ Bérlő köteles 6.001.200,-Ft összegű óvadékot az első hat havi bérleti díj megfizetésével egyidejűleg havonta 1.000.200,- Ft összegű részletekben megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt.

Bérlő a megszerzési díj megfizetését Bérbeadónak 2009. május 29. napján a banki igazolás bemutatásával igazolta.

Szerződő Felek jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj 2.a/ pontban foglaltak szerint történő emelése esetén az óvadék összegét a különbség összegével 8 (nyolc) munkanapon belül kiegészíti.

Az óvadék összegét Bérbeadó akkor használhatja fel, ha Bérlő bármelyik, a jelen szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. Az óvadék összeg felhasználása nem csorbítja a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérlőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen üzlethelyiség bérleti szerződést.

Az óvadék összeg felhasználásáról Bérbeadó írásban köteles Bérlőt tájékoztatni, aki az óvadék összeg felhasználását követő 8 munkanapon belül köteles a felhasznált pénzeszeget visszapótolni.

Handwritten initials and signature.

Amennyiben Bérlő ezen fizetési kötelezettségének (az óvadék feltöltésnek) nem tesz eleget, ezen mulasztása felmondási oknak minősül Bérbeadó részéről.

Az óvadék jelen bérleti szerződés megszűnését követően Bérlőnek visszajár. Amennyiben a bérlet tárgyát Bérlő a szerződés megszüntével nem az eredeti, átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelően adja Bérbeadó birtokába, úgy Bérbeadó az ezen állapot eléréséhez szükséges munkálatokat az óvadék összegét felhasználva elvégeztetheti. Amennyiben azonban az óvadék összege az eredeti állapot helyreállításához nem elégséges, abban az esetben Bérlő a különbözetet köteles Bérbeadó részére megfizetni.

3. A bérleti díj fizetése

Bérlő a bérleti díjat 2009. július 1. napjától havonta előre egy összegben a számla kibocsátásától számított 15 napon belül köteles megfizetni Bérbeadó Budapest Bank Nyrt-nél vezetett 10102093-05060400-01001005 számú elszámolási betétszámlájára, valamint az első hat havi bérleti díj megfizetésével egyidejűleg havonta 1.000.200,- Ft összeget óvadék címén köteles megfizetni.

Késedelmes fizetés esetén, Bérlő a Ptk. mindenkori szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. A helyiségcsoport használata

A Bérlő az 1. pontban megjelölt bérleményt a rendeltetésének megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

Az ingatlanban a szerződés 1. pontjában rögzített tevékenységen kívül más tevékenységet nem végezhet. Változtatásra csak a Bérbeadótól beszerzett előzetes engedély alapján és a szükséges hatósági engedélyek, igazolások birtokában kerülhet sor. Ennek megszegése rendeltetésszerű használatnak minősül, és a bérleti szerződés Bérbeadó részéről történő felmondását vonja maga után.

Bérlő nem jogosult a bérleményt albérletbe adni, vagy bármilyen címen más személy/szervezet használatába átengedni. Ezen rendelkezések megszegése esetén Bérbeadót szintén megilleti a szerződés felmondásának joga.

Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleményben Bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Bérlő feladata.

A Bérbeadó a bérleményben található berendezési tárgyakért, felszerelésekért semmilyen kártérítési kötelezettséget, a bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanban lévő értékeire vagyonbiztosítást és tevékenységével összefüggésben okozott károkra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt.

Bérbeadó a bérlet tartama alatt vállalja, hogy kizárólag a bérlemény állagában esetlegesen bekövetkező elemi károk helyreállítását saját költségén elvégzi, azaz a bérlet tárgyát képező építményt elemi kár bekövetkezése esetén a bérlet céljára alkalmas állapotnak megfelelően visszaállítja. Felek megállapodnak, hogy ha a bérleményben bekövetkezett elemi kár miatt a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, abban az esetben a helyreállítás időtartama alatt Bérlő nem köteles bérleti díjat fizetni.

A bérleményben bekövetkező bármely más káresemény esetén a helyreállítási kötelezettség, illetve a felelősség teljes mértékben kizárólag Bérlőt terheli.

Bérbeadó az alábbi esetekben felelősségét kifejezetten kizárja:

- a. a bérlői üzemszerű működés körében keletkezett bármely kár;
- b. a bérlet tárgyában lévő berendezésekben keletkezett kár;
- c. baleseti károk, betörés, alkalmazottak károkozása.

5. Karbantartás, építési munkák

Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt megtekintette, a fűtési rendszer kivételével a központi berendezések működőképességének ellenőrzése birtokba adáskor történik.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa folytatni kívánt tevékenység folytatásához esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát köteles a saját költségére, bérbeszámítás igénye nélkül elvégezni, illetőleg elvégeztetni, és Bérbeadótól ezek megtérítését sem követelheti.

Bérlő a bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet.

A bérleti jogviszony fennállása alatt Bérlő köteles gondoskodni:

- a bérlemény - beleértve az udvart - tisztításáról, megvilágításáról, berendezések karbantartásáról és javításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, a növényzet ápolásáról, karbantartásáról és költségei viseléséről;
- a bérleményben folytatott tevékenység során meghibásodott felszerelések, berendezések nyílászárók karbantartásáról, javításáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- a bérlemény burkolatainak felújításáról, pótlásáról és cseréjéről;
- a bérleményhez tartozó biztonsági berendezések karbantartásáról;
- tevékenységével összefüggő háztartási és nem háztartási hulladék elszállításáról;
- központi ellátó berendezések és rendszerek karbantartásáról, üzemeltetéséről.

A bérleti jogviszony fennállása alatt Bérbeadó Bérlő tűrési kötelezettsége mellett gondoskodik:

- Az épület szerkezeti elemeinek karbantartásáról;
- az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, tetőszerkezet és teherhordó szerkezetekben keletkezett, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák javításáról.

6. Egyéb kikötések

Bérlő a bérlemény fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségeket, közüzemi díjakat annak birtokbavételétől viseli. Bérlő köteles a birtokba adás napjától számított nyolc napon belül a közüzemi szolgáltatókkal szerződés kötést kezdeményezni és Bérbeadónak azt további nyolc napon belül igazolni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleményt székhelyként be kívánja jegyeztetni a bírósági, vagy más nyilvántartásba, azt csak a bérleti jogviszony időtartamára és csak a tulajdonosi jog gyakorlójának előzetes hozzájárulásával teheti.

A Bérlő köteles a bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény előtti területet tisztán tartja, síkosság mentesíti, illetve a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállításáról gondoskodik és viseli annak költségeit. E kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű kár megtérítése Bérlő kötelezettsége.

Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a bérleményben Bérlőnek kell elvégeznie és költségeit viselnie.

Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződészerű használatot bármikor ellenőrizheti, a Bérlő által a bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül.

A bérleti időszak folyamán Bérő mindenkor köteles saját költségén teljesíteni a saját tulajdonát és a bérlemény használatát illető minden tűzvédelmi és egyéb hatósági és közmű szolgáltatási előírást.

Bérő adataiban történt változást köteles Bérbeadónak írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni

7. Bérleti jog megszűnésének esetei

A bérleti szerződés megszűnik:

- a határozott időtartam lejártával;
- a bérlemény megsemmisülésével;
- a Bérő jogutód nélküli megszűnésével;
- a Bérő működési engedélyének visszavonásával;
- ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- az arra jogosult felmondásával;
- ha a bérlemény bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.

Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt saját költségén, cserehelyiség és terület biztosítása nélkül köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban, eredeti felszereltséggel (leltári jegyzőkönyv szerint) Bérbeadónak átadni. Bérő jogosult az általa felszerelt berendezéseket a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni és elszállítani. Bérő köteles megtéríteni Bérbeadónak a bérleményben található berendezéseiben keletkezett és a szokásos avultság mértékét meghaladó értékcsökkenést.

A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérő köteles a helyiséget kifizetett közüzemi számlákról beszerzett „0”-ás tartozást igazoló, szolgáltatók által kiadott nyilatkozatokkal a Bérbeadó részére átadni.

Amennyiben a Bérő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a bérlemény kiürítése köztelezettségének nem tesz eleget, az elmulasztott határnaptól kezdődően a jogcím nélküli használat első két hónapjában a megszünt szerződésben megállapított, majd azt követően az első év végéig a piaci bérleti díj mértékének megfelelő egyszeres, a második évtől másfélszeres, a harmadik évtől pedig kétszeres összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

Ennek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a fogyasztásmérőknek a Bérő költségére történő kikapcsolását kezdeményezni, illetve az ingatlant (helyiséget) haladéktalanul birtokba venni, mely eljárás költségei is a Bérőt terhelik.

8. Felmondás

Bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény. 24. § és 25. §-okban szabályozott esetekben a szerződést írásban felmondhatja.

Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen okiratban meghatározott, a bérleménnyel kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó megállapodásban foglaltak betartásának hiánya, a bérbevett helyiség közüzemi szolgáltatási díja fizetésének elmaradása, továbbá jelen szerződésben vagy jogszabályban meghatározott egyéb lényeges kötelezettség megsértése a bérleti szerződés felmondására jogot adó ok, amely esetben a Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.

9. Birtokbaadás

A szerződés aláírását követő 5 napon belül.

tan
Szék

10. Kapcsolattartás

Minden értesítést, valamint egyéb közlést, mely jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban magyar nyelven kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy telefax útján, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

Bérbeadónak:

Név: dr. Gáspárdy Gergely
Cím: 1091 Budapest, Üllői út 45.
Telefax: 215-6996
Hasznosítási iroda ügyintéző telefonszáma: 215-9121

Bérlőnek:

Név: Orsósne Varga Mária
Cím: 1106 Budapest, Rákász u. 6.
Telefax: 221-5486
Telefon: 06-70-617-8719

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen szerződésben írt telefaxszámot bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és a telefax útján küldött üzenet ezért nem jut el hozzá.

11. Záró rendelkezések

Szerződő felek a közöttük felmerülő vitát megkísérlik egyeztetés útján rendezni. Ennek sikertelensége esetére kikötik értékhatártól függően a PKKB kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet rendelkezései az irányadók.

Felek jelen bérleti szerződés hat egymással megegyező példányban készült és felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2009. 06. 16.

FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ
MŰSZAKI VÁLLALKOZÓI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG/1

FIMŰV Zrt.

dr. Gáspárdy Gergely

Bérbeadó

DR. ZOLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA
H-1137 Budapest, Szent István út. 19. IV. em. 3.
Bank száma: 10700385-27143888-51300005
Letéti száma: 10700385-27143888-51300001

Szegényeket és Rászorultakat Segítő
Közhasznú Alapítvány
Orsósne Varga Mária
Bérlő

Ellenjegyezte a főjegyző felhatalmazása alapján:

dr. Ferenczi Tibor
ügyosztályvezető

Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály

FŐVÁROSI INGATLANKEZELŐ MŰSZAKI VÁLLALKOZÓI ZRT.	
Irattári lételtszám:	Iktatószám: 2461
Melléklet:	Érkezett: 2009 JUN. 26
Megjegyzés:	

Dr. M. Kovács H. 2012

8/2

17.G.42.132./2010/22.

Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma
Budapest, II. Varsányi I. u. 40-44.
1535. Bp. Pf.:887

Ügyazonosító	17.G.42.132./2010/22
Előadó	Pf./105/2012
Dátum	2012. NOV. 13.
Előadó	[Signature]
Ellenőrző	[Signature]



2012 NOV 13 ! OK!

A Fővárosi Törvényszék a dr. Molnár György jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052. Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek a Lex&Lex Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lex András ügyvéd (1073. Budapest, Erzsébet krt. 35. II/9/A) által képviselet **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány** (1085. Budapest, József krt. 8. III. em. 4.) alperes ellen bérleti díj és bérlemény kiürítése iránt indított perében meghozta az alábbi

Ítéletet

A törvényszék **kötelezi az alperest**, hogy a Budapest, IX. kerület Soroksári út 75-77. szám alatti 5747 m2 alapterületű kivett szakiskola megnevezésű ingatlant kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban **30 napon belül adja a felperes birtokába.**

A törvényszék **kötelezi az alperest**, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek **50.066.640 (ötvenmillió-hatvanhatezer-hatszáznegyven) forintot és ezen összeg után 2010. december 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett félélet-megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 850.000 (nyolcszázötvenezer) forint perköltséget.**

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Az eljárás során felmerült **900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt illetéket az állam viseli.**

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Törvényszéknél, de a Fővárosi Ítéltáblához címezve lehet 3 példányban, írásban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére, vagy összegére, vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, továbbá ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésben kérheti tárgyalás tartását.

166.16E 2012 NOV



1000037590854

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelte közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Vagyonjogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Kúria eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. Új tényre, illetve új bizonyítéokra hivatkozni nem lehet. A fellebbezést tárgyaláson kívül a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával bírálják el.

A jogi képviselet kötelező az ítélet előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést (csatlakozó fellebbezést) előterjesztő fél számára. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan. Ha jogi képviselővel a perorvoslati eljárás során a perorvoslati kérelmet előterjesztő félnek kell rendelkeznie, és a kérelmet előterjesztő fél nem rendelkezik jogi képviselővel, vagy a megszűnt jogi képviseletének pótlásáról felhívás ellenére nem gondoskodik, a perorvoslati kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja.

I n d o k o l á s

A bíróság a felek nyilatkozatai, a csatolt okirati bizonyítékok, levelezés, bérleti szerződés, felszólítás, felmondás, valamint alperes által csatolt számlák, szerződések és egyéb okiratok, továbbá Orsósné Varga Mária nyilatkozata alapján az alábbiakat állapította meg.

A felperesi önkormányzat tulajdonában áll a Budapest, 38066 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a IX. kerület Soroksári út 75-77. szám alatt található 5747 m² alapterületű kivett szakiskola megnevezésű felépítményes ingatlan. Nyilvános pályázat eredményeként a Budapest Főváros Önkormányzata mint tulajdonos és bérbeadó képviseletében eljáró FIMÜV Zrt. és alperes mint bérlő között 2009. június 16. napján bérleti szerződés jött létre a fenti ingatlanra. A felek a jogviszonyt 2009. július 1. napjától 2015. június 30-ig 6 éves határozott időtartamra hozták létre akként, hogy az alperes havi 1.667.000.-Ft/hó+áfa bérleti díj megfizetését vállalta. E mellett 6.001.200.-Ft egy összegű megszerzési díjat fizetett, valamint 6.001.200.-Ft összegű óvadék hat havi megfizetését a havonta fizetendő bérleti díj mellett. Az óvadék összegéből alperes 3.000.600.-Ft-ot teljesített.

A szerződés 5. pontjában a karbantartási és építési munkák feltételeit rendezték, ennek alapján a bérlő kijelentette, hogy a bérleményt megtekintette, a fűtési rendszer kivételével a központi berendezések működőképességének ellenőrzése a birtokba adáskor történik. Rögzítették, hogy a bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges átalakítási, felújítási munkát a bérlő saját költségére, bérbeszámítási igény nélkül köteles elvégezni illetve elvégeztetni, a bérbeadótól ezek megtérítését nem követelheti. A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény és udvarának tisztán tartásáról, karbantartásáról, a meghibásodott felszerelések, berendezések, nyílászárók karbantartásáról, javításáról, pótlásáról és felújításáról, cseréjéről, a bérlemény burkolatainak felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, valamint a központi ellátó berendezések és rendszerek karbantartásáról a bérlő köteles gondoskodni.

A bérbeadó bérlő tűrés kötelezettsége mellett az épület szerkezeti elemeinek karbantartását és az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezet és teherhordó szerkezetben keletkezett, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák javítására vállalt kötelezettséget. A szerződés idő előtti felmondására bármelyik fél a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24. és 25. §-ban szabályozott esetekben írásban jogosult a szerződés 8. pontjában rögzítettek szerint. A lakástörvény rendelkezései mellett a 40/2006 (VII. 14.) Fővárosi Közgyűlési rendeletet tekintették irányadónak.

Alperes 2009. szeptemberéig bérleti díj- és óvadék fizetési kötelezettségének eleget tett, 3.000.600.-Ft összegű óvadék kivételével. 2009. októberétől azonban a bérleti díj számlákat nem egyenlítette ki, ezért a felperes képviseletében eljáró FIMÜV Zrt. a fennálló tartozások teljesítésére szólította fel. Az alperes azonban tartozását nem rendezte, 2010-ben írt leveleiben a bérleti díj csökkentését és a további 3 havi óvadék megfizetésének felfüggesztését kezdeményezte, de kérelmét a felperes elutasította.

A FIMÜV Zrt. 2010. augusztus 3.-án kelt levelében az addig felhalmozott 20.546.250.-Ft összegű tartozás soron kívüli teljesítésére szólította fel alperest azzal, hogy ennek elmaradása esetén a bérleti szerződést felmondja. Fizetési határidőként 2010. augusztus 9-ét jelölte meg. Ezt a levelet az alperes 2010. augusztus 9-én vette át, az abban foglaltaknak azonban nem tett eleget. 2010. augusztus 4-én hasonló tartalommal ugyancsak fizetési felszólítást küldött a FIMÜV Zrt. 2010. augusztus 18-i fizetési határidő megjelölésével, ezt a levelet az alperes 2010. augusztus 13-án vette át. A felperes képviseletében eljáró FIMÜV Zrt. ezért 2010. augusztus 16-án kelt és alperesnek augusztus 19-én kézbesített levelében a 2010. augusztus 3-án kelt fizetési felszólításra hivatkozva a bérleti szerződést 2010. szeptember 30-ra felmondta. Ezen időpontban kísérletet tett a bérlemény birtokba vételére, az azonban meghiúsult.

A felperes ezért 2010. novemberében keresetet terjesztett elő amelyben az alperest a bérleti szerződés alapján 22.121.250.-Ft bérleti díj, továbbá 3.000.600.-Ft elmaradt óvadék, és 2009. október 6-tól a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti kamatai megfizetésére, valamint arra kérte kötelezni, hogy a Budapest, IX. kerület Soroksári út 75-77. szám alatti 5747 m² alapterületű kivett szakiskola megnevezésű felépítményes ingatlant kiürítve, a további hasznosítást lehetővé tevő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a felperes birtokába. Kérte emellett a perrel felmerült költségeiben való marasztalását. Keresetében a Ptk. bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseire a 423§ és 428. §-okra, a felek közötti bérleti szerződés rendelkezéseire, valamint a lakástörvény felmondásra vonatkozó szabályaira hivatkozott. Előadta, hogy az alperes a szerződésben foglaltak ellenére bérleti díjfizetési kötelezettségének 2010. októberétől csak részben tett eleget, a csatolt kimutatás szerint a havonta fizetendő bérleti díj összegével szemben 100.000.-Ft, vagy ezt alig meghaladó összeget teljesített, ezért az így felhalmozott bérleti díj tartozás megfizetésére és a csatolt iratok alapján a felmondással megszűnt bérleti szerződésre figyelemmel a bérlemény kiürítésére kérte kötelezni. Az alperes érdemi védekezését követően előadta, hogy a felperes és a FIMÜV Zrt között 2008-ban létrejött vagyongazdálkodási, majd a 2009-ben megkötött közszolgáltatási szerződés rendelkezései, és mellékletei alapján a bérleti szerződés megkötésére felperes nevében jogosult volt a FIMÜV Zrt., 2010-ben pedig a tulajdonosi jogok gyakorlására és a szerződés felmondására is jogosultsággal rendelkezett.

Felperes keresetét az eljárás során esedékessé váló további használati díjakkal folyamatosan felemelte. Legutolsó keresetmódosításában az alperest 2009. októberétől 2012. január 31-ig terjedő időre 53.067.240.-Ft és ezen összeg után 2010. szeptember 30-

tól azaz a felmondás időpontjától kezdődően a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Előadta és kimutatást csatolt arról, hogy alperes a bérleti jogviszony megszűnéséig, illetve azt követően bérleti- illetve használati díj címén milyen részösszegeket teljesített, ennek alapján a bérleti szerződés szerint fizetendő és a befizetett összegek közötti különbözet megfizetését igényelve. Előadása szerint a befizetett 3.000.600.-Ft összegű óvadék jóváírásra, elszámolásra került az alperes tartozásába.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben való marasztalását kérte. Védekezésében hivatkozott az általa a FIMÜV Zrt.-vel szemben indított peres eljárásra, amelyben a szerződés felmondásának érvénytelenségét kérte megállapítani. A szerződés felmondásával összefüggésben elsődlegesen azzal érvelt, hogy a felperes a bérleti szerződést az alperessel mint bérlővel szemben joghatályosan nem mondta fel, a felmondást nem az önkormányzat mint tulajdonos és bérbeadó, hanem a FIMÜV Zrt. gyakorolta, így nincs a bérbeadótól származó felmondás. Álláspontja szerint a csatolt felszólítások, és a felmondás a lakástörvény felmondásra vonatkozó rendelkezéseinek sem felelnek meg, így a felmondás alaki hiányok miatt is alkalmatlan a szerződés megszüntetésére, ezért a felperes erre vonatkozó keresetét mint alaptalant kérte elutasítani. A bérleti díjtarozást nem vitatta, azonban beszámítási igényt terjesztett elő a Ptk. 296. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, az ingatlanhoz tartozó tornacsarnok felújítási költsége címén 3.500.000.-Ft, a bérlemény festés- mázolási munkáira kifizetett további 4.200.000.-Ft, a tornacsarnok tetőjavítási munkáira a Bucsi-Bau Kft. részére teljesített 220.000.-Ft, valamint a tornacsarnok és büfé szigetelési és burkolási munkálataira további 270.000.-Ft, azaz összesen 8.190.000.-Ft beszámítását kérte a tornacsarnok rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében bérbeadót terhelő javítási, helyreállítási munkálatok ellenértékének megtérítése címén. Ezen igénye tekintetében hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés 5. pontjának 2. bekezdésében felsorolt, bérbeadót terhelő életveszélyt okozó, illetve az ingatlan állagát veszélyeztető és rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítása történt meg, amelyet a felperes képviseletében eljáró FIMÜV Zrt. anyagi lehetőségei, fedezet híján nem végzett el. Állította, hogy 2009. júliusában a FIMÜV Zrt.-vel közös bejárást tartottak, amelyről jegyzőkönyvet vettek fel, ahol az általa megjelölt, jelen perben is érvényesített hibák kijavítását kérte. Emellett a kifizetett megszerzési díj kétharmadának beszámítását is igényelte, mivel előadása szerint ez az alperesnek visszajár, tekintettel arra, hogy fizetésére a szerződésben meghatározott hat éves időtartamra tekintettel került sor, amely azonban csak részben telt el. Vitatta a 3.000.600.-Ft összegű óvadék megfizetésére irányuló keresetet a Ptk. 270-271/A §-ban foglaltak szerint, mivel a bérleti szerződés 6. pontja értelmében amennyiben a jogviszony a felek között a felmondás folytán megszűnt, az az alperesnek visszajár, így ennek megfizetése tőle nem igényelhető. Utóbb az eljárás folyamán a felemelt keresettel szemben arra hivatkozott, hogy az alperes részéről ugyan nem a kiszámlázott bérleti díjjal megegyező, de a felperes kimutatásában megjelölnél nagyobb összegű befizetés történt. Az eljárás során további karbantartási- anyag- és egyéb költség, valamint fenntartási-, javítási költség és 10.000.000.-Ft-ot meghaladó összegű őrző-védő szolgáltatás, azaz mindösszesen 20.832.997.-Ft beszámítását is igényelte a felperes által érvényesített bérleti díj követelésbe. Beszámítási kifogásának bizonyítására a csatolt számlák, szerződések és teljesítési igazolások mellett az elvégzett munkákra vonatkozóan szakértő kirendelését indítványozta.

Felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte, vitatta az alperes által elvégzett munkákat továbbá azt az állítást, hogy a bérleti szerződés 5. pontjának 2. bekezdése szerinti bérbeadót terhelő, életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezetet és teherhordó szerkezetet érintő rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba kijavítása történt volna az alperes részéről. Vitatta az ennek bizonyítására csatolt okiratok, szerződések hitelességét a munkák tényleges elvégzését, a vállalkozói díj alperes általi kiegyenlítését, továbbá hangsúlyozta, hogy a szerződés rendelkezése szerint ezen hibák elhárítása a bérbeadó kötelezettségeként a bérlő tűrése mellett állt fent, azaz az alperesnek jeleznie kellett volna a felperes illetve képviselője felé, ha ilyen jellegű hiba javításának szükségessége áll fenn. Erre azonban nem került sor, alperes ilyen igényt és ilyen hibát soha nem jelzett a felperes ill. megbízottja felé.

Felperes keresete a bérlemény kiürítésére vonatkozóan megalapozott, a bérleti díj tartozás tekintetében 3.000.600.-Ft-ot meghaladóan ugyancsak nagyobb részben alapos.

A bíróság a csatolt bérleti szerződés, valamint a Fővárosi Önkormányzat és a FIMÜV Zrt. között 2008-ban létrejött vagyongazdálkodási szerződés és mellékletei, továbbá a 2010. március 29-én kelt közszolgáltatási szerződés és mellékleteinek rendelkezései, továbbá a FIMÜV Zrt. jogállását és a vagyongazdálkodási szerződés tartalmát rendező 75/2007. (XII. 28.) Fővárosi Közgyűlési rendelet 40. és 55. §-ai alapján megállapította, hogy a bérleti szerződés a Budapest Főváros Önkormányzata mint bérbeadó, valamint a SZERSA mint bérlő között jött létre 2009. júniusában. Maga a bérleti szerződés is utal arra, hogy a megállapodást a FIMÜV Zrt. a bérbeadó felperes képviseletében köti és írja alá, erre a Fővárosi Önkormányzat Vagyonrendeletének 40. § (7) bekezdése és a vagyongazdálkodási szerződés 5.1 pontjának c) pontja alapján az önkormányzat megbízottjaként meghatalmazás alapján volt jogosult. A bérbeadót terhelő kötelezettségek és jogosultságok azonban a felperest illették. A bérleti szerződés rendelkezései szerint a bérleti szerződés határozott időtartamra jött létre, így annak felmondására csak szerződésszegés és a Lakástörvény 24. és 25. §-ban szabályozott esetekben írásban volt lehetősége a feleknek. Az 1993. évi LXXVIII. tv. - Lakástörvény - 24. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a bérbeadó akkor jogosult felmondani, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. Ebben az esetben a 25. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó köteles a bérlőt a következményekre figyelmeztetéssel a teljesítésre írásban felszólítani, amennyiben ennek 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet, mely az elmulasztott hónapot követő hónap utolsó napjára szólhat, és a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál az (5) bekezdés szerint.

Alperes a kiürítési keresettel szemben arra hivatkozott, hogy nem az arra jogosult személy azaz a felperes mint bérbeadó mondott fel, így nem történt joghatályos felmondás, továbbá a felmondás a Lakástörvény fenti rendelkezéseinek nem felelt meg, azt azonban nem vitatta, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettségét 2009. októberétől kezdődően csak részben teljesítette, így bérleti díj hátraléka áll fenn.

A bíróság a fentiekben kifejtettek szerint megállapította, hogy a szerződés megkötésében a FIMÜV Zrt. az Önkormányzat Vagyonrendelete, valamint a vele kötött megállapodás alapján volt jogosult eljárni, a 2010. március 29.-én kelt közszolgáltatási szerződés és a szerződés 3. számú mellékletének 4.4.11. pontja értelmében pedig a FIMÜV Zrt. a bérlő

szerződésszegése esetén jogosult volt a vonatkozó jogszabályok által erre az esetre biztosított jogok gyakorlására, azaz jelen esetben a Lakástörvény fenti rendelkezései alkalmazásával a bérleti szerződés felmondására a bérbeadó képviselőjében és nevében. A FIMÜV Zrt.-től származó felmondás tehát a felperes jognyilatkozatának minősül, ezért nem helytálló alperes védekezése, miszerint a felmondást nem az arra jogosult személy azaz a felperes közölte.

A bíróság álláspontja szerint a csatolt okiratok alapján a felmondás alakilag is megfelel a Lakástörvény rendelkezéseinek, mivel a 2010. augusztus 16-án kelt és 19-én kézbesített levelében a FIMÜV Zrt. a 2010. augusztus 3-án kelt fizetési felszólításra hivatkozással szüntette meg a bérleti jogviszonyt. E levél kézbesítése az alperesnek 2010. augusztus 9-én történt meg, ezen a napon a felhívás a közléssel a Ptk. 214. § (1) bekezdése értelmében hatályosult. Felperes a levélben az alperest a tartozás soron kívüli teljesítésére hívta fel, és egyidejűleg figyelmeztette a mulasztás esetén alkalmazandó jogkövetkezményre, a szerződés felmondására. A levél ugyan augusztus 9-i fizetési határidőt jelöl meg, aminek azért nincs jelentősége, mert az alperes ezen a napon vette át a felszólítást, így ehhez képest kellett a törvény rendelkezése értelmében 8 napon belül megfizetnie fennálló hátralékát. A becsatolt kimutatás szerint ezen időpontot követően mindössze 496.250-Ft, majd 2009. szeptemberben 1.500.000.-Ft teljesítésére került sor, alperes tehát a hónapok alatt felhalmozott jelentős összegű bérleti díj tartozását a megadott határidő alatt nem rendezte. A felszólítás átvételéhez képest augusztus 17-én járt le alperes számára a határidő, az ezt megelőző napon kelt, azonban augusztus 19-én kézbesített és ezzel közölt és hatályosult felmondás pedig a kézbesítés időpontjára figyelemmel megfelel a Lakástörvény 25. §-ában foglaltaknak.

A bíróság nyomatékosan mutat rá azonban arra, hogy alperes alappal a felmondás esetleges formai hibáira nem hivatkozhat, mivel a per adataiból megállapítható, hogy bérleti díj fizetési kötelezettségének folyamatosan hónapokon keresztül nem tett eleget, felperes többszöri felszólítást követően nem egyhavi, hanem 20.000.000.-Ft-ot meghaladó tartozás felhalmozása és nem teljesítése után élt a felmondás lehetőségével. Az alperes ugyanakkor a bérleti díj folyamatos nem teljesítésével a bérleti szerződésből eredő alapvető kötelezettségének nem tett eleget annak ellenére, hogy a felperes mint bérbeadó a szerződésből rá háruló kötelezettségeit azaz a bérlemény használatát alperesnek folyamatosan biztosította. A fentiek alapján tehát a bíróság megállapította, hogy a felperes a bérleti jogviszonyt a szerződés rendelkezéseinek megfelelően mondta fel, a jogszerű felmondással a jogviszony 2009. szeptember 30-án megszűnt, így az alperes köteles a Lakástörvény 17. §-a és a bérleti szerződés rendelkezései alapján azt kiürített állapotban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperes rendelkezésére bocsátani.

A bíróság ezért a felperes ezen kérelmének helyt adva alperest az ingatlan teljes kiürítésére kötelezte. A teljesítési határidőt a Pp. 217. § (2) bekezdése alapján az általánoshoz képest hosszabb, 30 nap időtartamban határozta meg, figyelembe véve az alperes által az ingatlanban végzett oktatási tevékenységet, továbbá a jelentős alapterületű ingatlan kiürítéséhez szükséges időt.

Az alperes a bérleti jogviszony fennállásáig bérleti díj, míg azt követően a bérlemény kiürítéséig a Lakástörvény 20. §. és a bérleti szerződés 8. pontja alapján használati díjat köteles fizetni. A használati díj mértékét felperes a bérleti díjjal azonos összegben határozta meg. Az alperes pontosabb megjelölés nélkül vitatta a felperes kimutatását az

általára fizetett bérleti díjak összegéről, e tekintetben az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének azonban nem tett eleget a bíróság többszöri felhívása és megfelelő határidő biztosítása ellenére. A bíróság ezért további bizonyításra a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdése alapján nem adott lehetőséget.

Az általa eszközölt korábbi befizetésekre vonatkozóan ugyanakkor az alperes 2011. augusztusában 9. sorszám alatt kimutatást csatolt, amely a K&H Bank Zrt. által igazolt bérleti díj átutalásokat tartalmazza. Az ebben rögzített bérleti díj fizetésére vonatkozó adatoknak a felperesi kimutatással való összevetése alapján megállapítható az egyezőség, így a bíróság nem látott okot arra, hogy a felperes kimutatásában kételkedjen. A teljes kimutatásból látható, hogy az adott időszakra alperes részéről 7.500.000.-Ft összegű befizetés történt, a felperes által csatolt levelezésből pedig az is kiderül, hogy az egyes teljesítéseket a FIMŰV Zrt. nem minden esetben az adott számlára könyvelte el, hanem más, esetleg korábbi tartozás résztorlesztése történt meg. A csatolt kimutatásból azonban nem lehet megállapítani azt a felperes által állított tényt, hogy az eddig befizetett 3.000.600.-Ft óvadék összege ténylegesen elszámolásra került volna az alperes tartozásaira, hogy azzal a kimutatott alperesi tartozást felperes csökkentette volna. A felperes e tekintetben eltérő nyilatkozatokat tett, a 10. sorszám alatti jegyzőkönyvben képviselője úgy nyilatkozott, hogy az óvadék elszámolása nem történt meg az alperes javára, csak később állította ennek elszámolását, ez azonban a csatolt okiratok, levelek alapján nem követhető, nem bizonyított.

Az óvadék felhasználását a bérleti szerződés 2. pontjának b) alpontja az 1. oldal utolsó mondatában, valamint a 2. oldal (1) bekezdésében rendezi, ennek értelmében a bérbeadó az óvadék felhasználásáról írásban köteles a bérlőt tájékoztatni aki ennek alapján köteles a felhasznált pénzösszeget visszapótolni. A bérleti szerződés rögzíti továbbá, hogy annak megszűnését követően az óvadék a bérlőnek visszajár. Tekintettel arra, hogy a felperes ilyen írásbeli óvadék felhasználását alátámasztó nyilatkozatot nem csatolt, az eljárás során pedig eltérő nyilatkozatokat tett és a kimutatásból sem állapítható meg a befizetett óvadék elszámolása, a bíróság a bérleti szerződés rendelkezései és a Ptk. 270. §-a alapján az alperes által fizetett 3.000.600.-Ft-ot a felperes által kimunkált és okiratokkal, számlákkal alátámasztott 53.067.240.-Ft követelésbe beszámította, azaz levonásba helyezte és a felperes bérleti és használati díj igényét 2009. október 1. és 2012. január 31. közötti időszakban 50.066.640.-Ft-ban állapította meg.

A bíróság az alperes beszámítási kifogását nem fogadta el, azt megalapozatlannak találta valamennyi részösszeg tekintetében. A megszerzési díj arányos visszakövetelésére vonatkozó igényt semmilyen jogszabályi, vagy szerződéses rendelkezés nem támasztotta alá, ennek visszatérítéséről a bérleti szerződés sem rendelkezik, felperes ugyanakkor igazolta, hogy a bérleti jogviszonyra is irányadó 40/2006. (VII. 14.) Fővárosi Közgyűlési rendelet 2. számú melléklete alapján a megszerzési díj visszafizetésére határozott idejű bérleti szerződés esetén csak közös megegyezéssel történő megszüntetésnél van lehetőség. A perbeli esetben azonban az alperes szerződésszegése folytán került sor a jogviszony megszüntetésére, emellett az alperes a mai napig nem költözött ki a bérleményből, azt bérleti szerződés nélkül is folyamatosan használja, így a megszerzési díj visszakövetelésének, illetve felperesi követelésbe való beszámításának sem jogszabályi, sem szerződéses sem ténybeli alapja nincs.

Alaptalan az alperes 8.190.000.-Ft összegű követelése különböző bérbeadót terhelő javítási, helyreállítási munkák ellenértéke címén.

Alperes az elvégzett munkák igazolásaként vállalkozási szerződést, ahhoz tartozó teljesítés igazolást és számlákat csatolt. Ezekből megállapítható, hogy 2009. június 19-én a NOW-INVEST Kft.-vel 4.200.000.-Ft vállalkozói díj mellett a perbeli bérleményben festési, mázolásai és egyéb munkálatok elvégzésére kötött vállalkozási szerződést, mely a számlarészletező szerint tanterem, irodák, tanári, ebédlő és egyéb helyiségek, valamint a lépcsőház festésére és az ajtók mázolására vonatkozott. A további 3.500.000.-Ft összegű vállalkozási díjat tartalmazó 2009. augusztus 5-én kelt szerződés szerint a NOW-INVEST Kft. a tornacsarnok festését, tetőszigetelését, vasablakok szigetelését, csatorna tisztítását, irodák, előterek melegpadlózását, illetve a padlózat pótlását, parketták javítását, valamint asztalos, villanszerelő munkák, mozgásérzékelő reflektorok telepítését vállalta. A Bucsi-Bau Kft.-vel alperes 2010. februárjában kötött további vállalkozási szerződést tetőjavítási, tornatermi szigetelési, illetve 30 m² büfé burkolási, csatorna tisztítási munkákra, amelyről a tornacsarnok tetőjavítási munkáira 220.000.-Ft, míg az egyéb munkákra 270.000.-Ft vállalkozói díj került kiszámlázásra.

A bérleti szerződés 5. pontja a karbantartási- építési munkák tekintetében pontosan meghatározza a bérlő és a bérbeadó kötelezettségeit. A bérlő egyebek mellett a burkolatok nyílászárók karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, valamint a bérlemény berendezéseinek általános karbantartásáról, javításáról, pótlásáról és cseréjéről köteles gondoskodni, valamint általában a tevékenységének folytatásához szükséges átalakítási és felújítási munkákat is csak saját költségére bérbeszámítási igény nélkül végezheti el megtérítési igény nélkül. Ennek alapján az alperes sem a nyílászárók, sem a falak festési, valamint a padló és egyéb burkolatok felújítási, javítási munkáinak költségét felperessel szemben megalapozottan nem érvényesítheti, beszámítási kifogása megalapozatlan. Mindez érinti az általa megjelölt 4.200.000.-Ft összegű vállalkozói díjat képező vállalkozási szerződésből eredő munkákat, valamint a Bucsi-Bau Kft. egyéb munkáit.

A szerződés 5. pontjának utolsó bekezdése alapján a bérbeadó bérlő tűrés kötelezettsége mellett az épület szerkezeti elemeinek karbantartására és az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezet és teherhordó szerkezetben keletkezett, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavításáról köteles gondoskodni. Alperes azonban ilyen jellegű karbantartási, illetve javítási munkát az eljárás során nem tudott igazolni. Az általa becsatolt homályos fényképfelvételek ennek bizonyítására alkalmatlanok, abból sem a felújítás előtti, sem a felújítást követő állapotot megállapítani nem lehet, keletkezésük időpontja nem ellenőrizhető, a csatolt okiratok, a vállalkozási szerződések és számlák ellenére sem lehet egyértelműen megállapítani azok tényleges kijavítását, a munkák tényleges elvégzését. Az alperes azt sem igazolta, hogy a felperest - akinek kötelezettségét ez képezte - a hibák elhárítására, a munkák elvégzésére felszólította, 2009. júliusában tartott bejárásról készült jegyzőkönyvre hivatkozott, ilyet azonban sem ő maga, sem a bíróság megkeresése alapján a FIMÜV Zrt. jogutódja a BFVK Zrt. megküldeni nem tudott. A BFVK Zrt. nyilatkozata szerint nem rendelkezik ilyen tartalmú bejárás jegyzőkönyvvel.

Nincs olyan bizonyíték sem ami igazolná, hogy az alperes életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tető-, illetve teherhordó szerkezetet érintő rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákat javított volna ki, még a tornacsarnok tetőszerkezetének szigetelési és egyéb munkái tekintetében sem. Az iratokból annyi állapítható meg, hogy az alperes valamilyen felújítási munkát végzett, az azonban nem bizonyított, hogy ez a bérbeadó kötelezettségébe tartozó javítási munka lett volna, amelynek utólagos megtérítését beszámítás útján az alperes igényelhetné.

A csatolt szerződések, számlák és teljesítés igazolások a munka és a hiba jellegének további igazolása nélkül, továbbá az elvégzett munka pontos műszaki tartalmának meghatározása nélkül nem alkalmasak az alperes beszámítási igényének bizonyítására. Alperes maga csatolta a 2009. június 25-én kelt, az ingatlan felújítását is érintő, valamint a 2009. december 18-án kelt leveleit, amelyben szó sincs életveszélyt okozó bérbeadót terhelő felújítási munkákról, általában az épület, illetve az ingatlan felújításáról tesz említést. Amennyiben az alperes a bérbeadót terhelő munkát végzett volna el, erre a 2009. december 18-án kelt levelében nyilvánvalóan hivatkozott volna. Olyan okiratot sem csatolt alperes, amelyben a felperest, illetve a képviselőjében eljáró FIMÜV Zrt.-t különböző hibákról, hiányosságokról és azok kijavítása iránti igényéről tájékoztatná, illetve ennek elvégzésére szólítaná fel. A bíróság ezért a további alperesi beszámítási igényt sem találta megalapozottnak.

A bérleti szerződés 5. pontja alapján teljes egészében alaptalan az alperes további 20 millió forintot meghaladó karbantartási, javítási, fenntartási valamint őrző-védő szolgáltatási költség címén előterjesztett beszámítási igénye is. Ezt a bérbeadótól sem a szerződés, sem a Lakástörvény rendelkezései, sem a Ptk. 361. §-a alapján jogalap nélküli gazdagodás címén megalapozottan nem követelheti. A felek közötti bérleti jogviszonyra tekintettel a jogalap nélküli gazdagodás mint kiegészítő szubszidiárius jellegű jogintézmény szóba sem kerülhet. A szerződés megszűnését követően pedig azért nem érvényesíthet ilyen igényt alappal alperes, mert a jogviszony megszűnését követően kiürítési kötelezettség terhelte, melynek hiányában rosszhiszemű jogcím nélküli birtokosnak minősül, így rosszhiszeműsége folytán a Ptk. 195. § (3) bekezdésére is figyelemmel esetleges költségei megtérítésére sem jogosult.

Mindezen indokok alapján a bíróság az alperest a bérlemény kiürítésére, valamint az óvadék beszámítását követően fennmaradó 50.066.640.-Ft bérleti- és használati díj tartozás, valamint a Ptk. 298. § a) pontja alapján középarányos időpont figyelembe vételével 2010. december 1-től a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte, míg ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Mivel alperes a szerződés 5. pontjának utolsó bekezdése szerinti, bérbeadót terhelő hiba elhárítási kötelezettséget és munkát igazolni nem tudott azaz nem bizonyította beszámítási igényének szerződéses alapját, a szakértői bizonyítás is felesleges, azt a bíróság mellőzte, mivel a szakértő a jelenlegi állapotból nem tudja megállapítani, hogy 2009-ben és 2010-ben az alperes által hivatkozott munkák elvégzésekor életveszélyes állapot, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezetet, vagy teherhordó szerkezetet érintő rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba állt fenn, így a szakértői bizonyítás csak az eljárás további felesleges elhúzódását eredményezte volna.

Az alperes nagyobb részben pervesztes lett, ezért köteles a felperes perrel felmerülő költségeit megtéríteni a Pp. 81.§. alapján, ami a jogtanácsosi munkadíjból áll. Ennek összegét a bíróság a 32/2003 (VIII. 22.) IM. rendelet alapján állapította meg, figyelembe véve a pertárgy értékét a kereset benyújtásakor és azt követően, az ügy bonyolultságát, az ügyben tartott tárgyalások számát, továbbá az alperes részleges pernyertességét, melyek alapján 850.000.-Ft munkadíjat talált arányosnak.

17. G.42.132/2010/22.

10

Az eljárás során 900.000.-Ft le nem rótt illeték költség merült fel, felperes és alperes egyaránt teljes személyes illetékmentes, ezért a le nem rótt illetéket a 6/1986 (VI. 26.) IM. sz. rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Az ítélet elleni fellebbezési jogot a Pp. 233. § (1) bekezdés biztosítja.

Budapest, 2012. szeptember 4.

Dr. Buglyó Gabriella Éva sk.
bíró

A kiadmány hitelűl:

Fővárosi Ítéltábla
16.Gf.40.202/2013/7.

2013. NOVEMBER 25. 11:00

2013-DECEMBER 11

Molnár György

2013. 11. 25.

Dr. Lex Annamária
2013-DECEMBER 11

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUMA 12.	
FŐLAJSTROMSZÁM KEZDOIRATON.....	44586
Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon	
Érkezett	2013 NOV 25.
PÉLDÁNY.....	IV.....
MELLÉKLET.....	KÖZTUK.....
FŐLAJSTROMSZÁM UTÓIRATON.....	



A Fővárosi Ítéltábla a dr. Molnár György jogtanácsos (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek a dr. Lex Annamária ügyvéd (1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/4.) által képviselt Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány (1088 Budapest, József krt. 8.) alperes elleni bérleti díj megfizetése iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 4-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezése folytán – nyilvános tárgyaláson – meghozta az alábbi

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, a részítélet nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és a felperes ingatlan kiürítése, birtokba adása iránti kereseti kérelmét elutasítja, egyebekben a részítéletet helybenhagyja; egyidejűleg az 50.066.640 (Ötvenmillió-hatvanhatezer-hatszáznegyven) forint marasztalási összeg és a felperes másodfokú eljárásban előterjesztett 102.896.570 (Egyszázkettőmillió-nyolcszázkilencvenhatezer-ötyszázhetven) forint követelésének különbözete tekintetében felhívja az elsőfokú bíróságot további eljárásra és határozat hozatalára.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az alperes által le nem rótt 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.



1000049210363

I n d o k o l á s :

A felperes tulajdonában áll a Budapest, 38066 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest, IX. kerület Soroksári út 75-77. szám alatt található 5.747 m² alapterületű kivett szakiskola megnevezésű felépítményes ingatlan (továbbiakban ingatlan).

Nyilvános pályázat eredményeként a felperes a képviselőjében eljáró FIMÜV Zrt. útján 2009. június 16-án kelt bérleti szerződéssel az ingatlant 2009. július 1-jétől 2015. június 30-ig tartó határozott időre bérbe adta az alperesnek havonta egy összegben előre fizetendő havi 1.667.000 forint + áfa összegű bérleti díj ellenében. Rögzítették a bérleti díj évente, január 1-jei hatállyal a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik. A szerződés szerint az alperes köteles volt egy összegben 6.001.200 forint megszerzési díjat, továbbá hat részletben összesen 6.001.200 forint óvadékot is megfizetni. Az óvadék felhasználásáról a felperes írásban volt köteles az alperest tájékoztatni, úgy rendelkeztek, az óvadék a bérleti szerződés megszűnését követően az alperesnek visszajár. Felperes vállalta a bérlemény állagában esetlegesen bekövetkező elemi károk helyreállításának saját költségén elvégzését. A szerződés 5. pontjában rendezték a karbantartási és építési munkák feltételeit. Alperes kijelentette, a bérleményt megtekintette, a fűtési rendszer kivételével a központi berendezések működőképességének ellenőrzése a birtokba adáskor történik. Rögzítették, az alperes az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges átalakítási, felújítási munkát a saját költségére, bérbeszámítási igény nélkül köteles elvégezni, illetve elvégeztetni, a bérbeadótól ezek megtérítését nem követelheti. A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény és udvarának tisztán tartásáról, karbantartásáról, a meghibásodott felszerelések, berendezések, nyílászárók karbantartásáról, javításáról, pótlásáról és felújításáról, cseréjéről, a bérlemény burkolatainak felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, valamint a központi ellátó berendezések és rendszerek karbantartásáról az alperes köteles gondoskodni. A felperes az alperes tűrési kötelezettsége mellett az épület szerkezeti elemeinek karbantartását és az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezet és teherhordó szerkezetben keletkezett, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák javítására vállalt kötelezettséget.

A 7. pont szerint a bérleti szerződés az arra jogosult felmondásával is megszűnik. Az alperes tudomásul vette, a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt saját költségén, cserehelyiség és terület biztosítása nélkül köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperesnek átadni. Rendelkeztek a jogcím nélküli használat idejére felszámítható használati díj mértékéről is. A 8. pont

16.Gf.40.202/2013/7.

szerint a felperes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 24. és 25. §-aiban szabályozott esetekben a szerződést írásban felmondhatja. Az alperes tudomásul vette, hogy a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott lényeges kötelezettség megsértése a bérleti szerződés felmondására jogot adó ok.

Az alperes a szerződés aláírásával egyidejűleg igazolta a 6.001.200 forint megszerzési díj megfizetését.

Ezt követően a bérleti díj fizetési kötelezettségének 2009. szeptemberéig tett eleget, 2009. októberétől a bérleti díj számlákat nem egyenlítette ki. Az óvadékból 3.000.600 forint összeget fizetett meg.

Az alperes 2009. október 5-én kelt levelével kezdeményezte a bérleti díj csökkentését, valamint a további három havi óvadék megfizetésének felfüggesztését. Utalt arra is, az épületet önköltségen teljesen fel kellett újítani, melyhez a felperes nem járult hozzá, az iskolaindításhoz szükséges dokumentumokat pedig csak augusztus 13-án adta ki. 2010. január 26-án kelt levelével újabb kérelmet terjesztett elő.

A felperes 2010. június 3-i közgyűlése úgy határozott, nem járul hozzá a bérleti díj csökkentéséhez és az óvadék megfizetésének felfüggesztéséhez.

A FIMÜV Zrt. 2010. augusztus 3-án kelt – az alperesnek 2010. augusztus 9-én kézbesített – levelével, 2010. augusztus 9-i fizetési határidőt megjelölve, az alperest az addig felhalmozott 20.546.250 forint bérleti díj tartozása soron kívüli rendezésére szólította fel azzal, hogy eredménytelen felszólítás esetén a bérleti szerződést felmondja, alperes köteles lesz a bérleményt elhagyni.

A FIMÜV Zrt. 2010. augusztus 4-én kelt – az alperesnek 2010. augusztus 13-án kézbesített – levelével 2010. augusztus 18-i fizetési határidőt megjelölve a bérleti szerződés felmondása terhével ismételten felhívta alperest a 20.546.250 forint bérleti díj tartozása soron kívüli rendezésére, utalva az előírt és az addig befizetett óvadék összegére is.

A FIMÜV Zrt. 2010. augusztus 16-án kelt – az alperesnek 2010. augusztus 19-én kézbesített levelével – hivatkozva a 2010. augusztus 3-án kelt fizetési felszólításra, és annak eredménytelenségére a bérleti szerződést annak 8. pontja alapján felmondta

16.Gf.40.202/2013/7.

azzal, az Ltv. 25. § (5) bekezdésében foglaltak alapján a bérleti szerződés 2010. szeptember 30-án megszűnik. Felhívta az alperest az ingatlan szerződés megszűnése napján történő kiürítésére, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadásra.

Az ingatlant az alperes nem adta a felperes birtokába, azt továbbra is használja.

Felperes 2010. november 25-én előterjesztett,összepszerűségében többször módosított, az időközben lejárt követelésekre is kiterjesztett végső keresetében alperest az ingatlan kiürített, további hasznosítást lehetővé tevő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való birtokba adására, továbbá a 2009. októberétől 2012. január 31-ig terjedő időre esedékessé vált 53.067.240 forint bérleti díj, és ezen összeg után 2010. szeptember 30-tól a megfizetésig járó Ptk. 301 § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Keresetében a Ptk. 423. és 428. §-aira, a bérleti szerződés rendelkezéseire, valamint az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályaira hivatkozott. Előadta, az alperes a szerződésben foglaltak ellenére bérleti díjfizetési kötelezettségének 2009. októberétől csak részben tett eleget. A bérleti díj megfizetésének elmulasztására figyelemmel a bérleti szerződést 2010. szeptember 30-án felmondta. A felmondás alapjául az F/12-13. szám alatt csatolt 2010. augusztus 3-án, illetőleg 4-én kelt fizetési felszólításokat kell alapul venni. Állította, a nevében a FIMÜV Zrt. jogosult volt a tulajdonosi jogok gyakorlására, a szerződés felmondására. A felmondással megszűnt bérleti szerződésre figyelemmel alperes köteles az elmaradt bérleti díj, valamint területhasználati díj meg nem fizetett része megfizetésére.

Kimutatást csatolt arra nézve, az alperes a bérleti jogviszony megszűnéséig, valamint azt követően bérleti- illetve használati díj címén milyen részösszegeket teljesített, ennek alapján a bérleti szerződés szerint fizetendő és a befizetett összegek közötti különbözet megfizetését igényelte. Olyan előadást is tett, miszerint a befizetett 3.000.600 forint összegű óvadék jóváírásra, elszámolásra került az alperes tartozásába, de ennek ellenkezőjét állítva arra is hivatkozott, a 3.000.600 forint elszámolása is szükséges, mivel az nem került az alperes tartozásából levonásra.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Egyebek mellett arra hivatkozott, a felperes a bérleti szerződést joghatályosan nem mondta fel, mivel a felmondási jogot a FIMÜV Zrt. gyakorolta. A 2012. november 2-án kelt és 2012. november 16-án előterjesztett beadványában állította, a felmondás nem felelt meg az Ltv. rendelkezéseinek. A vagyonkezelő felmondása 2010. augusztus 16-i keltezésű. Ezt megelőzően a vagyonkezelő 2010. augusztus 3-án és 4-én kelt leveleivel szólította fel az elmaradt bérleti díj megfizetésére. Utóbbi felszólításában a fizetési határidőt 2010. augusztus 18. napjában határozta meg. Ehhez képest az általa tűzött

16.Gf.40.202/2013/7.

fizetési határidő lejártának bevétele nélkül, azt két nappal megelőzően már felmondta a bérleti szerződést. Ezen eljárás jogellenes, tekintve a bérbeadó a legalább nyolcnapos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő nyolc napon belül élhet a felmondás jogával a bérleti díj meg nem fizetése címén, korábban nem. Az augusztus 3-i keltezésű felszólítás sem felel meg az Ltv. rendelkezéseinek, mivel a FIMÜV Zrt. a fizetési határidőt nem nyolc napban, hanem a keltezésétől számított hat napban adta meg, 2010. augusztus 9. napjában. Az átvétel „2010. augusztus 5-i” időpontjához képest a határidő csak négy nap. A jogellenes felmondás nem volt alkalmas a bérleti jogviszony megszűnésének kiváltására, a bérlemény kiürítésére, birtokba adására nem kötelezhető.

A bérleti díjtartozással szemben 33.024.397 forint erejéig beszámítási igényt terjesztett elő a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján. Utalt arra, az Ltv. 37. §-ában foglaltak szerint a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó. Elsődlegesen az ingatlanhoz tartozó tornacsarnok felújítására kifizetett 4.200.000 forint, a tornacsarnok tetőjavítási munkáira a Bucsi-Bau Kft. részére teljesített 220.000 forint, valamint a tornacsarnok és büfé szigetelési és burkolási munkálataira kifizetett 270.000 forint, összesen 8.190.000 forint beszámítást kérte a tornacsarnok rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében bérbeadót terhelő javítási, helyreállítási munkálatok ellenértékének megtérítése címén. Ezen igénye tekintetében hangsúlyozta, a bérleti szerződés 5. pontjának második bekezdésében felsorolt, bérbeadót terhelő életveszélyt okozó, illetve az ingatlan állagát veszélyeztető és rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítása történt meg, amelyet a felperes képviselőjében eljáró FIMÜV Zrt. anyagi lehetőségei, fedezet híján nem végzett el. A FIMÜV Zrt-vel 2009. júliusában közös bejárást tartottak, amelyről jegyzőkönyvet vettek fel, ahol az általa megjelölt, jelen perben is érvényesített hibák kijavítását kérte. Kérte továbbá a kifizetett megszerzési díj kétharmadának, 4.001.400 forintnak a beszámítást is, mivel ezen összeg neki visszajár, tekintettel arra, kifizetésére a szerződésben meghatározott hat éves időtartamra tekintettel került sor, amely azonban csak részben telt el. Az eljárás során továbbá karbantartási-, anyag- és egyéb költség, valamint fenntartási-, javítási költség és őrző-védő szolgáltatás címén összesen 20.832.997 forint beszámítást is igényelt a felperes által érvényesített bérleti díj követelésbe. Hivatkozott arra is, a felperes kimutatásában megjelölnél nagyobb összegű befizetést teljesített. Beszámítási kifogásának bizonyítására a csatolt számlák, szerződések, fényképfelvétel és teljesítési igazolás mellett az elvégzett munkákra vonatkozóan szakértő kirendelését indítványozta, arra az esetre, ha a felperes vitatná, hogy az elvégzett munkálatok életveszélyt elhárító munkálatok voltak.

Felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte. Vitatta az alperes által elvégzett

16.Gf.40.202/2013/7.

munkákat, továbbá azt, az alperes részéről a bérleti szerződés 5. pontjának második bekezdése szerinti öt terhelő, életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezetet és teherhordó szerkezetet érintő rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba kijavítása történt volna. Vitatta az ennek bizonyítására csatolt okiratok, szerződések hitelességét, a munkák tényleges elvégzését, a vállalkozói díj alperes általi kiegyenlítését. Az alperes által csatolt fényképfelvételeket nem találta alkalmasnak az életveszélyes állapot bizonyítására, mivel azok csupán egy elhanyagolt épület részleteit ábrázolják, az elkészítésük időpontja sem állapítható meg. Hangsúlyozta, a szerződés rendelkezése szerint ezen hibák elhárítása az ő kötelezettségeként az alperes térése mellett állt fent, így az alperesnek jeleznie kellett volna felé, illetve képviselője felé, ha ilyen jellegű hiba javításának szükségessége merült fel. Erre azonban nem került sor, alperes ilyen igényt és ilyen hibát soha nem jelzett felé, illetve megbízottja felé.

A felújítási munkákat elvégző vállalkozók számláiból, a teljesítésigazolásokból pedig az elvégzett munkák pontos műszaki tartalma nem állapítható meg, a szakértő kirendelését ellenezte.

Az elsőfokú bíróság 2011. június 1-jén kelt 8. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt végzésével 30 nap határidővel felhívta az alperest a keresetet vitató tényállításai, azt alátámasztó okirati bizonyítékai, bérleti díj megfizetését igazoló okiratai előterjesztésére. A Pp. 3. §-ára utalva tájékoztatta arról, a beszámítási kifogás körében az alperest terheli annak bizonyítása, a felújítási munkálatok a szerződés 5.2. pontja szerinti felperest terhelő munkák voltak, melyek a rendeltetésszerű használatra alkalmasság érdekében merültek fel.

A 2011. szeptember 21-én kelt 10. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésével a fenti tájékoztatást kiegészítette azzal, alperesnek kell bizonyítani, az általa megjelölt felújítási munkák olyan a felperest terhelő munkák voltak, amelyek a bérlemény épületszerkezeti elemeinek karbantartását vagy életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezet és a teherhordó szerkezetben keletkezett, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák javítását eredményező munkálatok voltak, s e körben 30 nap határidővel ismételten felhívta bizonyítékai, bizonyítási indítványai előterjesztésére.

2012. május 17-én kelt 19. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésével a felemelt kereset tekintetében hívta fel alperest okirati bizonyítékai csatolására, melyek igazolják az általa állított 800.000 forint bérleti díj megfizetését. A Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésében írt figyelmeztetéssel ismételten felhívta a beszámítási kifogása alapjául szolgáló bizonyítékai előterjesztésére, bizonyítási indítványai megjelölésére 15 napos határidővel, majd a határidő eredménytelen elteltét követően 2012. június 27-én kelt 21. sorszámú végzésével a felhívást újabb 15 nap határidő biztosításával megismételte.

16.Gf.40.202/2013/7.

Az alperes ez utóbbi két felhívásra nyilatkozatot egyáltalán nem tett, okiratokat nem nyújtott be. A 2012. szeptember 4-i tárgyaláson további határidő biztosítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 2012. szeptember 4-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú ítéletével kötelezte az alperest a Budapest, IX. kerület, Soroksári út 75-77. szám alatti kivett szakiskola megnevezésű ingatlan kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban felperesnek 30 napon belül birtokba adására, 15 napon belül 50.066.640 forint és ezen összeg után 2010. december 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, valamint 850.000 forint perköltség felperesnek megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rendelkezett a 900.000 forint eljárási illeték állam általi viseléséről. Az ítélet indokolásában megállapította, jogosult volt a felperes képviselőjében és nevében a bérleti szerződés felmondására, felmondása ezért a felperes jognyilatkozatának minősül. Arra az álláspontra helyezkedett, a felmondás alakilag is megfelel az Ltv. rendelkezéseinek, mivel a FIMÜV Zrt. 2010. augusztus 16-án kelt és augusztus 19-én kézbesített levelében a 2010. augusztus 3-án kelt fizetési felszólításra hivatkozással szüntette meg a bérleti jogviszonyt. E levél kézbesítése az alperesnek 2010. augusztus 9-én történt meg, ezen a napon a felhívás a közléssel a Ptk. 214. § (1) bekezdése értelmében hatályosult. Felperes a levélben az alperest a tartozás soron kívüli teljesítésére hívta fel, és egyidejűleg figyelmeztette a mulasztás esetén alkalmazandó jogkövetkezményre, a szerződés felmondására. A levél ugyan augusztus 9-i fizetési határidőt jelöl meg, aminek azért nincs jelentősége, mert az alperes ezen a napon vette át a felszólítást, így ehhez képest kellett a törvény rendelkezése értelmében 8 napon belül megfizetnie fennálló hátralékát. A becsatolt kimutatás szerint ezen időpontot követően mindössze 496.250 forint, majd 2009. szeptemberben 1.500.000 forint teljesítésére került sor, alperes tehát a hónapok alatt felhalmozott jelentős összegű bérleti díj tartozását a megadott határidő alatt nem rendezte. A felszólítás átvételéhez képest augusztus 17-én járt le alperes számára a határidő, az ezt megelőző napon kelt, azonban augusztus 19-én kézbesített és ezzel közölt és hatályosult felmondás pedig a kézbesítés időpontjára figyelemmel megfelel az Ltv. 25. §-ában foglaltaknak. Rámutatott, az alperes alappal a felmondás esetleges formai hibáira nem hivatkozhat, mivel a per adataiból megállapítható, bérleti díj fizetési kötelezettségének folyamatosan, hónapokon keresztül nem tett eleget, felperes többszöri felszólítást követően nem egyhavi, hanem 20.000.000 forintot meghaladó tartozás felhalmozása és nem teljesítése után élt a felmondás lehetőségével. A bérleti jogviszony a szerződés rendelkezéseinek megfelelő, jogszerű felmondásával 2009. szeptember 30-án megszűnt, így az alperes köteles az Ltv. 17. §-a és a bérleti szerződés rendelkezései alapján azt kiürített állapotban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperes rendelkezésére bocsátani. Az alperes a bérleti jogviszony fennállásáig bérleti díj, míg azt követően a bérlemény kiürítéséig az Ltv. 20. §-a és a bérleti szerződés 8. pontja alapján használati díjat köteles fizetni. A használati díj mértékét felperes a

16.Gf.40.202/2013/7.

bérleti díjjal azonos összegben határozta meg. Az alperes pontosabb megjelölés nélkül vitatta a felperes kimutatását az általa fizetett bérleti díjak összegéről, e tekintetben az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének a bíróság többszöri felhívása és megfelelő határidő biztosítása ellenére nem tett eleget. Ezért további bizonyításra a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdése alapján nem adott lehetőséget.

Az alperes ugyanakkor az általa eszközölt korábbi befizetésekre vonatkozóan 9. sorszám alatt kimutatást csatolt, amely a K&H Bank Zrt. által igazolt bérleti díj átutalásokat tartalmazza. Az ebben rögzített bérleti díj fizetésére vonatkozó adatoknak a felperesi kimutatással való összevetése alapján megállapítható az egyezőség. A teljes kimutatásból látható, az adott időszakra alperes részéről 7.500.000 forint összegű befizetés történt, a felperes által csatolt levelezésből pedig az is kiderül, az egyes teljesítéseket a FIMŰV Zrt. nem minden esetben az adott számlára könyvelte el, hanem más, esetleg korábbi tartozás résztörlesztése történt meg. A csatolt kimutatásból azonban nem állapítható meg, 3.000.600 forint óvadék összege ténylegesen elszámolásra került volna az alperes tartozásaira. A felperes e tekintetben eltérő nyilatkozatokat tett. Mivel a felperes az óvadék felhasználását alátámasztó nyilatkozatot nem csatolt, és a kimutatásból sem állapítható meg a befizetett óvadék elszámolása, az alperes által fizetett 3.000.600 forintot a felperes által kimunkált és okiratokkal, számlákkal alátámasztott 53.067.240 forint követelésbe beszámította, és a felperes bérleti- és használati díj igényét 2009. október 1. és 2012. január 31. közötti időszakban 50.066.640 forintban állapította meg. Kifejtette, az alperes beszámítási kifogását valamennyi részösszeg tekintetében megalapozatlannak találta. A megszerzési díj arányos visszakövetelésére vonatkozó igényt jogszabályi, vagy szerződéses rendelkezés nem támasztja alá. A felperes ugyanakkor igazolta, a bérleti jogviszonyra is irányadó 40/2006.(VII.14. Fővárosi Közgyűlési rendelet 2. számú melléklete alapján a megszerzési díj visszafizetésére határozott idejű bérleti szerződés esetén csak közös megegyezéssel történő megszüntetésnél van lehetőség. A perbeli esetben azonban az alperes szerződésszegése folytán került sor a jogviszony megszüntetésére, emellett az alperes a mai napig nem költözött ki a bérleményből, azt bérleti szerződés nélkül is folyamatosan használja, így a megszerzési díj visszakövetelésének, illetve felperesi követelésbe való beszámításának jogszabályi, szerződéses, illetőleg ténybeli alapja sincs.

Az alperes 8.190.000 forint követelése alátámasztására az elvégzett munkák igazolásaként vállalkozási szerződést, ahhoz tartozó teljesítés igazolást és számlákat csatolt. Ezekből megállapítható, 2009. június 19-én a NOW-INVEST Kft-vel 4.200.000 forint vállalkozói díj mellett a perbeli bérleményben festési, mázolási és egyéb munkálatok elvégzésére kötött vállalkozási szerződést, mely a számlarészletező szerint tantermek, irodák, tanári, ebédlő és egyéb helyiségek, valamint a lépcsőház festésére és az ajtók mázolására vonatkozott. A további 3.500.000 forint összegű vállalkozási díjat tartalmazó 2009. augusztus 5-én kelt szerződés szerint a NOW-INVEST Kft. a tornacsarnok festését, tetőszigetelését, vasablakok szigetelését, csatorna tisztítását, irodák, előterek melegpadlózását, illetve a padlózat pótlását,

16.Gf.40.202/2013/7.

parketták javítását, valamint asztalos, villanszerelő munkák, mozgásérzékelő reflektorok telepítését vállalta. A Bucsi-Bau Kft-vel alperes 2010. februárjában kötött további vállalkozási szerződést tetőjavítási, tornatermi szigetelési, illetve a 30 m² büfé burkolási, csatorna tisztítási munkákra, amelyről a tornacsarnok tetőjavítási munkáira 220.000 forint, míg az egyéb munkára 270.000 forint vállalkozói díj került kiszámlázásra. A bérleti szerződés 5. pontja a karbantartási- építési munkák tekintetében pontosan meghatározza a bérlő és a bérbeadó kötelezettségeit. Ennek alapján az alperes sem a nyílászárók, sem a falak festési, valamint a padló és egyéb burkolatok felújítási, javítási munkáinak költségét felperessel szemben megalapozottan nem érvényesítheti. Mindez érinti az általa megjelölt 4.200.000 forint összegű vállalkozói díjat képező vállalkozási szerződésből eredő munkákat, valamint a Bucsi-Bau Kft. egyéb munkáit.

A szerződés 5. pontjának utolsó bekezdése alapján a bérbeadó bérlő tűrés kötelezettsége mellett az épület szerkezeti elemeinek karbantartására és az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezet és teherhordó szerkezetben keletkezett, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavításáról köteles gondoskodni. Alperes azonban ilyen jellegű karbantartási, illetve javítási munkát az eljárás során nem tudott igazolni. Az általa becsatolt homályos fényképfelvételek ennek bizonyítására alkalmatlanok, abból sem a felújítás előtti, sem a felújítást követő állapotot megállapítani nem lehet, keletkezésük időpontja nem ellenőrizhető, a csatolt okiratok, a vállalkozási szerződések és számlák ellenére sem lehet egyértelműen megállapítani azok tényleges kijavítását, a munkák tényleges elvégzését. Az alperes azt sem igazolta, a felperest – akinek kötelezettségét ez képezte – a hibák elhárítására, a munkák elvégzésére felszólította volna. A 2009. júliusában tartott bejárásról készült jegyzőkönyvre hivatkozott, ilyet azonban sem ő, sem a bíróság megkeresése alapján a FIMÜV Zrt. jogutódja a BFVK Zrt. megküldeni nem tudott. Nincs olyan bizonyíték, ami igazolná, az alperes a felperes kötelezettségébe tartozó, életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tető-, illetve teherhordó szerkezetet érintő rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákat javított volna ki, még a tornacsarnok tetőszerkezetének szigetelési és egyéb munkái tekintetében sem. A csatolt szerződések, számlák és teljesítés igazolások a munka és a hiba jellegének további igazolása nélkül, továbbá az elvégzett munka pontos műszaki tartalmának meghatározása nélkül nem alkalmasak az alperes beszámítási igényének bizonyítására. Az alperes a leveleiben sem utalt a felperest terhelő életveszélyt okozó hibákra.

Rámutatott, a bérleti szerződés 5. pontja alapján teljes egészében alaptalan az alperes további 20.000.000 forintot meghaladó karbantartási, javítási, fenntartási, valamint őrző-védő szolgáltatási költség címén előterjesztett beszámítási igénye is. Ezt a bérbeadótól sem a szerződés, sem az Ltv. rendelkezései, sem a Ptk. 361. §-a alapján jogalap nélküli gazdagodás címén megalapozottan nem követelheti. A szerződés megszűnését követően pedig azért nem érvényesíthet ilyen igényt alappal, mert a jogviszony megszűnését követően kiürítési kötelezettség terhelte, melynek hiányában rosszhiszemű jogcím nélküli birtokosnak minősül, így rosszhiszeműsége folytán a Ptk.

16.Gf.40.202/2013/7.

195. § (3) bekezdésére is figyelemmel esetleges költségei megtérítésére sem jogosult. Mindezen indokok az alperes bérlemény kiürítésére, valamint az óvadék beszámítását követően fennmaradó 50.066.640 forint bérleti- és használati díj és a Ptk. 298. § a) pontja alapján középarányos időpont figyelembevételével 2010. december 1-jétől a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatai megfizetésére kötelezésének volt helye. Mivel az alperes nem bizonyította a beszámítási igényének szerződéses alapját, a szakértői bizonyítás felesleges, a szakértő ugyanis a jelenlegi állapotból nem tudja megállapítani, 2009-ben és 2010-ben az alperes által hivatkozott munkák elvégzésekor életveszélyes állapot, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezetet, vagy teherhordó szerkezetet érintő rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba állt fenn, így a szakértői bizonyítás csak az eljárás további elhúzódását eredményezte volna.

Az ítélet ingatlan birtokba adására és 50.066.640 forint megfizetésére kötelező rendelkezésével szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet fellebbezett rendelkezése megváltoztatását, az ellenkérelmében foglaltak alapján a felperes keresete teljes elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A 2012. november 2-án kelt beadványában foglaltakat fenntartva változatlanul arra hivatkozott, a bérleti szerződés felperes által történt felmondása az Ltv. 25. § (1) bekezdésére tekintettel érvénytelen. A felperes felmondása ellentétes a hivatkozott jogszabályhely azon rendelkezésével, miszerint a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felperes a 2010. augusztus 4-én kelt levelének záró részében augusztus 18-át jelölte fizetési határidőként, majd annak lejárta előtt két nappal, 2012. augusztus 16-án felmondta a szerződést. Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződésre vonatkozó felmondás jogszerűségének értékelése során indokolatlanul hagyta figyelmen kívül az Ltv. 25. § (1) bekezdését, miként tévesen értelmezte a Ptk. 214. § (1) bekezdését is. Ez utóbbi jogszabályhely ugyanis csupán a felmondás hatályosságának szükséges feltételeként írja elő annak másik félhez történő megérkezését, azonban e feltétel nem kizárólagos és nem is elégséges a felmondás jogszerűségének megállapításához. Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság értékelése abban az esetben is téves, ha az indokolásában erre vonatkozóan hivatkozott augusztus 9-i időpontot tekintené irányadónak, hiszen a törvényben előírt nyolc napos határidő ez esetben sem járt le a felmondás napjáig.

Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogása tekintetében sem megalapozott értékelés eredményeként hozott ítéletet, amikor a döntésének alapját képező körülmények és bizonyítékok szabad mérlegelése során, egy szakkérdés tekintetében indokolatlanul mellőzte a szakértői vélemény beszerzését. Az elsőfokú bíróság tehát egy fontos szakkérdésben, szükségszerű szakértői bizonyítás indokolatlan mellőzésével nyilvánította ki álláspontját, és részben e szakkérdésben alkotott önálló véleményére alapozottan hozta meg ítéletét, amely a felperes kötelezettségeként meghatározott

16.Gf.40.202/2013/7.

rendeletek közül álláspontja szerint egyszerre gátolja a bérleti szerződés 5. pontjában, valamint az Ltv. 10. §-ában foglalt rendelkezések érvényesülését. Ez utóbbi jogszabályhely (1) bekezdése szerint a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állapotáról, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. Míg a (2) bekezdés azt írta elő, az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása kizárólag az (1) bekezdésben nem említett kérdésekben irányadó.

A felperes 2013. október 17-én utalva arra, az alperes bérleti díjat továbbra sem törleszt, változatlanul ingyen használja az ingatlant, a keresetét, kiterjesztve a követelésének a per folyamán esedékessé vált részleteire, 102.896.570 forintra felemelte.

Mellékelte a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (BFVK) Zrt. 2013. január 24-én kelt 2011. július 25-től 2012. december 28-ig esedékessé vált 76.633.130 forint kiegyenlítetlen tartozásra vonatkozó kimutatását, valamint a szeptember 13-án kelt, 2013. augusztus 31-ig az alperes kiegyenlítetlen tartozásaként a fenti összeget megjelölő, hozzá írt levelét, valamint az alperesnek címzett 2012. május 16-i, 2012. augusztus 2-i, valamint 2013. szeptember 13-i keltezésű fizetési felszólításait.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, s a fellebbezést az alábbiakra tekintettel csak részben találta megalapozottnak.

A helyiségbérleti jogviszonyra nézve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) tartalmaz rendelkezést.

A 9. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

A 10. § (1) bekezdés a) pontja szerint az épület karbantartásáról a bérbeadó köteles gondoskodni.

A (2) bekezdés szerint az épülettel összefüggő az (1) bekezdésben nem említett egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása irányadó.

16.Gf.40.202/2013/7.

A 11. § (1) bekezdés szerint a bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetén haladéktalanul (a) pont); azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

A (2) bekezdés úgy rendelkezik, a bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett.

A 15. § szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a bérleményt átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

Amennyiben tehát bérlő a bérbeadó feladatkörébe tartozó, azonnali beavatkozást igénylő épületkarbantartási munkát végez, az igazolt költségei egy összegben megtérítését kérheti a bérbeadótól. A bérlemény bérlő általi átalakításának, korszerűsítésének költségei a feleket megállapodásuk szerint terheli.

A 12. § értelmében a bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

A 20. § (1) bekezdése értelmében a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

A 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint a bérleti szerződés megszűnik az arra jogosult felmondásával is.

A 24. § (1) bekezdés a) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja akkor is, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg.

A 25. § (1) bekezdése pedig úgy rendelkezik, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre

16.Gf.40.202/2013/7.

figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Az (5) bekezdés szerint a fenti esetben a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, s a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A 36. § (1) bekezdése szerint a helyiségbérllet létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérllet megszűnésére – az Ltv. második részében (36. §-44. §) foglalt eltérésekkel – a lakásbérllet szabályai alkalmazandók.

A 37. § úgy rendelkezik, a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

Az Ltv. 1. § (3) bekezdése értelmében továbbá az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A Ptk. 1. § (1) bekezdése értelmében az egyes személyek vagyoni és személyi viszonyait szabályozó más jogszabályok főszabályként a Ptk. rendelkezéseivel összhangban, a Ptk. rendelkezéseire figyelemmel értelmezendők.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg.

Az Ltv. rendelkezéseitől eltérést tiltó rendelkezése hiányában tehát a szabad vállalkozás körébe tartozó helyiségbérlleti jogviszonyban is meghatározóan érvényesül a szerződéses szabadság elve. Így a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérllete esetén a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, karbantartása, felújítása tekintetében a bérlőnél felmerülő költségek megtérítésére a felek megállapodása irányadó. A helyiségbérlleti szerződésre tehát az Ltv. 7-11. §-ai, valamint 12-18. §-ai csak akkor alkalmazhatók, ha a helyiségbérlleti szerződés ezeket a kérdéseket nem rendezzi.

A helyiségbérllet felmondására vonatkozó Ltv-ben foglalt szabályok dispozitív jellegűek, tehát a felek a szerződéses szabadságuk körében a bérlleti szerződésben az Ltv-nek a felmondásra vonatkozó szabályaitól eltérően is rendelkezhetnek. Ilyen

16.Gf.40.202/2013/7.

rendekezés hiányában azonban a bérleti szerződés felmondására az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai irányadóak, válnak alkalmazandóvá. Amennyiben a bérleti szerződés felmondására a szerződésben kikötött szabálytól, vagy annak hiányában az Ltv. felmondásra alkalmazandó rendelkezéseitől eltérően kerül sor, a felmondás jogszerűtlennek minősül. A jogszerűtlen felmondáshoz a bérleti jogviszony megszűnésének joghatása nem fűződik, még akkor sem, ha a bérlő hosszabb időn keresztül elmulasztotta a bérleti díjfizetést.

Az adott ügyben a felek között 2009. június 16-án létrejött bérleti szerződés az Ltv. szabályaitól eltérő szabályozást a szerződés felmondására nézve nem tartalmaz, a szerződésben csupán annyi került rögzítésre, a szerződés az Ltv. 24. és 25. §-ában szabályozott esetekben írásban felmondható. A fent kifejtettekből következően ezért a felek jogviszonyában a felmondásra az Ltv. idézett rendelkezései váltak alkalmazandóvá, tehát a bérleti díj meg nem fizetése esetén a felperesnek jogkövetkezményekre figyelmeztetéssel a teljesítésre írásban fel kellett szólítani az alperest, s ha az alperes a felszólításnak nyolc napon belül nem tett eleget, akkor a felperes további nyolc napon belül volt jogosult a szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondani.

Nem vitásan az alperes több hónapon keresztül elmulasztott bérleti díjfizetési kötelezettségének eleget tenni, ezért a felperes több fizetési felszólítást is küldött részére, így többek között a 2010. augusztus 3-i és a 2010. augusztus 4-i keltezésűt. A felperes a perben a kiürítés, birtokba adás iránti kereseti kérelmét ezen két fizetési felszólításra alapította.

A perbeli adatokból azt kellett megállapítani, a felperes a 20.546.250 forint bérleti díj megfizetésére felhívó 2010. augusztus 4-i keltezésű fizetési felszólításával lényegében a 2010. augusztus 3-i fizetési felszólítása tartalmát módosította, amikor a fizetés határidejeként 2010. augusztus 18-át jelölte meg a korábbi 2010. augusztus 9-i határidővel szemben.

Az alperes a 2010. augusztus 4-i fizetési felszólítást 2010. augusztus 13-án vette kézhez. Az Ltv. 25. §-a értelmében ettől számított nyolc nap állt rendelkezésére ahhoz, hogy a teljesítésével a felmondást elhárítsa. A felszólítás kézhezvételétől (közlésétől) számított nyolcadik nap 2010. augusztus 21-ére, szombatra esett, ezért a teljesítési határidő a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 3. § (3) bekezdése alkalmazásával a következő munkanapon 2010. augusztus 23-án (hétfőn) járt le. A felperesnek ezen időponttól nyílt meg a joga arra, hogy teljesítés hiányában a bérleti szerződést további nyolc napon belül felmondja.

Ehhez képest a felperes a bérleti szerződést még az általa megjelölt újabb fizetési határidőt és a felmondásra való jogosultsága megnyíltát megelőzően 2010. augusztus 16-án kelt, az alperesnek 2010. augusztus 19-én kézbesített levelével felmondta, így az

16.Gf.40.202/2013/7.

nem tekinthető jogszerű felmondásnak, a felmondás a bérleti jogviszony megszűnését nem eredményezhette.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a 2010. augusztus 4-i fizetési felszólítást figyelmen kívül hagyva a bérleti jogviszony megszűnését állapította meg, azon okból is, hogy az alperes több hónapra eső bérleti díjtartozást halmozott fel, s téves álláspontjából következően az alperest a bérlemény kiürítésére, felperesnek birtokba adására kötelezte.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint ugyanakkor az elsőfokú bíróság helytálló álláspontra helyezkedett a bérleti-, használati díj követelés, az alperes ezen követeléssel szemben előterjesztett beszámítási kifogása tekintetében. E körben a kereset elbírálásához szükséges tényállást teljes körűen feltárta, s a perbeli adatokat, így a bérleti szerződés tartalmát is helyesen értelmezve, értékelve a feltárt tényállásból minden tekintetben helytálló jogi következtetésre jutott.

Ezen kereseti kérelem elbírálásánál annak volt jogi jelentősége, a felek az Ltv. 37. §-ában foglalt felhatalmazással élve az Ltv. 10. §-ában írtaktól eltérően rendelkeztek a bérleti szerződésben a bérbeadó karbantartási kötelezettsége tekintetében, s a felperes kötelezettségévé csupán az épület szerkezeti elemeinek karbantartást és az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető tetőszerkezet és teherhordó szerkezetben keletkezett, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítását tették, s az alperes a tevékenysége folytatásához szükséges valamennyi átalakítási, felújítási munkát saját költségén volt köteles elvégezni.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

Az elsőfokú bíróság az alperesnek egyértelmű tájékoztatást adott a beszámítási kifogása körében bizonyítandó tényekről, s többször is felhívta a keresetet vitató tényállításait alátámasztó okirati bizonyítékai, bizonyítási indítványai előterjesztésére. A csatolt okiratokat, szerződéseket, számlákat, fényképfelvételeket, az alperes felperesnek írt levelei tartalmát helyesen értelmezte, amikor arra a következtetésre jutott, mindezen okiratok az elvégzett munka pontos műszaki tartalmának meghatározása nélkül nem alkalmasak az alperes beszámítási igényének bizonyítására. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy az elvégzett munkák műszaki tartalmának meghatározhatósága hiányában ez idő szerint már szakértői bizonyítással sem állapítható meg, hogy a javítási, karbantartási munkák

16.Gf.40.202/2013/7.

azok elvégzésekor a felperes szerződésben foglalt kötelezettsége körébe tartoztak-e, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte a szakértői bizonyítást.

Tekintettel arra, az alperes 33.024.397 forint összegű beszámítási kifogása megalapozatlannak bizonyult, az elsőfokú bíróság a kereseti követelésből levonva a megfizetett óvadék összegét helytállóan kötelezte az alperest bérleti, illetőleg használati díj címén 50.066.640 forint és járulékai megfizetésére.

A felperes a használati díjat a bérleti díjjal azonos összegben érvényesítette. A bérleti szerződés azonban az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően nem szűnt meg, ezért a felperes az 50.066.640 forint követelésére kizárólag bérleti díj címén tarthat igényt, mely követelése a fent kifejtettek szerint ezen a jogcímen is megalapozott.

A felperes a másodfokú eljárásban a keresetét 102.896.570 forintra felemelte. A csatolt okirati bizonyítékai, a felek másodfokú eljárásban tett nyilatkozatai alapján azonban az volt megállapítható, az okiratok nincsenek összhangban, részben eltérnek a részítélettel elbírált követelés alapjául szolgáló okirattól. Erre felperesi képviselő azt a magyarázatot adta, „a pénzügyi szakemberek máshogy állítják össze az elszámolást, de az teljesen lefedi az alperes eddigi tartozását”. A felemelt keresetről való döntéshez tehát szükséges bizonyítás lefolytatása, a felek kölcsönös kimutatása, illetve szükség esetén annak ütköztetése, amely meghaladja a másodfokú eljárás kereteit, ezért e körben az elsőfokú bíróságnak szükséges bizonyítást lefolytatnia.

A 102.896.570 forint követelésből a felperes javára megítélt 50.066.640 forint követelés és az elutasított 3.000.600 forint követelés jogerősen elbírálásra került, ezért az elsőfokú bíróságnak az ezt meghaladó kereseti követelést szükséges a további eljárásban vizsgálnia, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét csupán részítéletnek tekintette.

A felperes az elsőfokú eljárásban az 50.066.640 forint kereseti követelés tekintetében pernyertes lett. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) b) pontja alapján a pertárgyértéket alapul véve ezen kereseti követelésre felszámítható jogtanácsosi munkadíj összege 1.701.999 forint. Az elsőfokú bíróság az alperest úgy kötelezte 850.000 forint perköltség megfizetésére, hogy a birtokba adás iránti kereset vonatkozásában is pervesztesnek tekintette.

Az alperes fellebbezése a fenti marasztalási összeg tekintetében nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegét az IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjában írtakra figyelemmel annak ellenére nem találta mérsékelhetőnek, hogy a felperes a birtokba adás iránti kereset vonatkozásában pervesztes lett.

16.Gf.40.202/2013/7.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletet hozott, s az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintve a részítélet fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felperes ingatlan kiürítése, birtokba adása iránti kereseti kérelmét elutasította, egyebekben a részítéletet – az alperest 50.066.640 forint és járulékai, valamint perköltség megfizetésére kötelező, valamint az eljárási illeték viselésére vonatkozó részében – szintén a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg a felemelt kereset el nem bírált része körében az elsőfokú bíróságot további eljárásra és határozat hozatalára hívta fel.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az 50.066.640 forint marasztaló rendelkezéssel szemben eredménytelenül fellebbező alperest a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése b) pontja, (5) és (6) bekezdése alkalmazásával megállapított a másodfokú eljárásban kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos jogtanácsosi munkadíjból álló perköltsége megfizetésére.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1968.(VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. november 8.

Dr. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár József s.k.
bíró



SK. 24. Terkelet 1750. ✓

Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma
Budapest, II. Varsányi I. u. 40-44.
1535. Bp. Pf. 887.

17. G. 44.586/2013/10.

(B/4)

11/161 - 11/2014

2013. NOV 7 4

11. 11. 2013

11. 11. 2013

2014. 11. 25



A Fővárosi Törvényszék a dr. Molnár György jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) **felperesnek** a dr. Lex Annamária ügyvéd (1137 Budapest, Szent István körút 18. III/4.) által képviselet **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány** (1088 Budapest, József krt. 8. III. em. 4.) alperes ellen bérleti díj megfizetése és bérlemény kiürítése iránt indított perében meghozta az alábbi

Ítéletet

A törvényszék **kötelezi az alperest**, hogy a Budapest, IX. kerület Soroksári út 75-77. szám alatti 5747 m² alapterületű, kivett szakiskola megnevezésű **ingatlant kiürítve**, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban **30 napon belül adja a felperes birtokába**.

A törvényszék **kötelezi az alperest**, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek **55.149.750.-** (ötvenötmillió-száznegyvenkilencezer-hétszázötven) **forintot** és ezen összeg után 2013. február 15-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, és **900.000.-** (kilencszáz-ezer) **forint** perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Törvényszéknél, de a Fővárosi Ítéltáblához címezve lehet 3 példányban, írásban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.



1000046033044

Ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére, vagy összegére, vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, továbbá ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésben kérheti tárgyalás tartását.

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelt közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Vagyonjogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Kúria eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. Új tényre, illetve új bizonyítéokra hivatkozni nem lehet. A fellebbezést tárgyaláson kívül a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával bírálják el.

A jogi képviselet kötelező az ítélet előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést (csatlakozó fellebbezést) előterjesztő fél számára. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan. Ha jogi képviselővel a perorvoslati eljárás során a perorvoslati kérelmet előterjesztő félnek kell rendelkeznie, és a kérelmet előterjesztő fél nem rendelkezik jogi képviselővel, vagy a megszűnt jogi képviseletének pótlásáról felhívás ellenére nem gondoskodik, a perorvoslati kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja.

Indokolás

A felperesi Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest 38066 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben IX. Kerület Soroksári út 75-77. szám alatt található 5747 négyzetméter alapterületű kivett szakiskola megnevezésű felépítményes ingatlan. Nyilvános pályázat eredményeként a Budapest Fővárosi Önkormányzata mint tulajdonos és bérbeadó képviseletében eljáró FIMÜV Zrt., és alperes mint bérlet 2009. június 16. napján bérleti szerződést kötöttek a fenti ingatlanra 2009. július 1. napjától 2015. június 30-ig tartó 6 éves határozott időtartamra. Az alperes havi 1.667.000.- forint/hó + Áfa bérleti díj, valamint 6.001.200.-forint összegű megszerzési díj és ugyanilyen összegű óvadék fizetésére vállalt kötelezettséget. Az alperes 2009. szeptemberéig bérleti díj- és óvadékfizetési kötelezettségének eleget tett 3.000.600.-forint óvadék kivételével, 2009. októberétől azonban a bérleti díj számlákat nem egyenlítette ki ezért a felperes képviseletében eljáró FIMÜV Zrt. fennálló tartozásának teljesítésére szólította fel 2010. augusztusában. Többszöri felhívást követően alperes tartozását nem rendezte, ezért a FIMÜV Zrt. a bérleti szerződést 2010. szeptember 30-ára felmondta. A bérlemény birtokbavétele azonban meghiúsult.

A felperes ezért 2010. november 25-én keresetet terjesztett elő alperessel szemben, melyet többször, az időközben lejárt követelésekre is kiterjesztve módosított, végső keresetében az alperest az ingatlan kiürített, további hasznosítást lehetővé tevő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való birtokba adására, valamint 2009. októberétől 2012. január 31-ig terjedő időre esedékessé vált 53.067.245,-forint bérleti díj és ezen összeg után 2010. szeptember 30-tól a kifizetésig járó Ptk. 301. § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni. A Ptk. 423. és 428.

§-ra, valamint a bérleti szerződés rendelkezéseire a felmondás tekintetében pedig a Lakástörvény rendelkezéseire hivatkozott.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte, valamint a bérleti díj tartozással szemben 33.024.397,-forint erejéig beszámítási igényt terjesztett elő.

A Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 04-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú ítéletével kötelezte alperest a perbeli ingatlan birtokba adására 30 napos határidőn belül, valamint 15 napon belül 50.066.640,-forint és ezen összeg után 2010. december 01-jétől a kifizetésig járó kamatai, és 850.000,-forint perköltség megfizetésére a felperes javára. A törvényszék a felperes bérleti díj tartozás miatti felmondását jogszerűnek fogadta el a Lakástörvény rendelkezései alapján, megállapította továbbá, hogy az alperesnek 2009. október 01. és 2012. január 31. közötti időszakban összesen 53.067.240,-forint összegű bérleti díjtartozása keletkezett, amelyből levonásba helyezte az alperes által fizetett 3.000.600.- forint összegű óvadékot, és ennek alapján kötelezte 50.066.640.- Ft bérleti díj és kamatai megfizetésére. Az alperes beszámítási kifogását nem találta megalapozottnak, ezért azt elutasította. Az ítélet ingatlan birtokba adására és 50.066.640.- Ft megfizetésére kötelező rendelkezésével szemben alperes fellebbezett jogi képviselője útján, kérte a kereset elutasítását, felperes perköltségben való marasztalását, mivel álláspontja szerint a felmondás nem felelt meg a Lakástörvény rendelkezéseinek.

A felperes a másodfokú eljárásban az időközben lejártá vált díjtartozásra tekintettel keresetét 102.896.570.- Ft-ra emelte fel, és csatolta ehhez kapcsolódó bizonyítékait. Mivel a felemelt követelés alapjául szolgáló okiratok ellentmondásosak voltak, az ítélőtábla megállapította, hogy a felemelt keresetről való döntéshez további bizonyítás lefolytatása szükséges, amely meghaladja a másodfokú eljárás kereteit. Ezért 2013. november 08. napján 16.Gf.40.202/2013/7. sorszám alatt részítéletet hozott, ebben rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét is részítéletnek tekinti, melynek nem fellebbezett részét a másodfokú határozat nem érinti, fellebbezett rendelkezését pedig akként változtatta meg, hogy a felperes ingatlan kiürítésére és birtokba adására irányuló keresetét elutasította, egyebekben a részítéletet helybenhagyta. Egyidejűleg az 50.066.640.- forint marasztalási összeg és a felperes másodfokú eljárásban előterjesztett 102.896.570.- Ft követelésének különbözete tekintetében az elsőfokú bíróságot további eljárásra és határozat hozatalára utasította. Kötelezte továbbá alperest a felperes javára 300.000.- Ft másodfokú perköltség megfizetésére, és rögzítette, hogy az alperes által le nem rótt 2.500.000.- Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélőtábla egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével az alperes 33.024.397.- Ft összegű beszámítási kifogásának megalapozatlansága tekintetében, így megállapította, hogy az elsőfokú bíróság részítéletében helytállóan kötelezte alperest a megfizetett óvadék összegének levonása után fennmaradó 50.066.640.- Ft és járulékai megfizetésére bérleti- és használati díj címén, melynek során a felperes a használati díjat a bérleti díjjal azonos összegben érvényesítette. Megállapította, hogy a felperes erre az összegre kizárólag bérleti díj címén tarthat igényt, mivel a felek közötti bérleti szerződés nem szűnt meg.

A felperes másodfokú eljárásban felemelt 102.896.570.- Ft összegű követelése és a részítélettel jogerősen elbírált 50.066.640.- Ft marasztalási összeg közötti különbözet tekintetében folytatódó jelen eljárásban felperes keresetét pontosította, és azt bérleti

díjtartozás címén 2012. februárjától 2014. február 28-ig terjedő időtartamra 55.149.750.- Ft-ra módosította. Előadta, hogy a jogerős részítélet értelmében a felek közötti szerződés nem szűnt meg 2010. szeptemberében, így a felperes továbbra is bérleti díjat érvényesít, ezért a korábbi elszámolását és a korábban kiállított számláit részben korrigálta, mivel egy időszakra a szerződés alapján másfélszeres terület használati díjat vett figyelembe a kereset felemelésekor. Ezért helyesbítő számlákat állított ki, valamint 2013. áprilisától kiszámlázásra kerültek a bérleti díjak a bérleti szerződésben foglaltak szerinti összegben. Ennek alapján 2012. februárjától 2014. február végéig összesen 55.149.750.- Ft összegű bérleti díjtartozása keletkezett az alperesnek, amelyre keresetét fenntartotta, és ezen összeg megfizetésére, valamint 2013. február 15-től középarányos időpont figyelembe vételével kérte az alperest a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamatok megfizetésére kötelezni. Keresetét ezt meghaladóan is módosította, és az alperest a bérleti díjtartozáson túl a perbeli ingatlan kiürítésére kérte ismét kötelezni a 2014. február 28-ra szóló felmondás alapján.

A bíróság a fentiekben rögzített tényállást a folytatódó eljárásban előadottak, valamint a csatolt okiratok alapján az alábbiakkal egészíti ki:

A felperes 2014. január 16-án fizetési felszólítást küldött az alperesnek, amelyben a levélben felsorolt 2010. januárjától 2014. január 31-ig esedékessé vált összesen 103.105.010.- Ft összegű bérleti díjtartozás megfizetésére szólította fel 8 napon határidő biztosítása mellett. Figyelmeztette, hogy amennyiben tartozását a megadott határidő alatt nem egyenlíti ki, a Lakástv. rendelkezései alapján a bérleti szerződést felmondja. A levélben egyidejűleg tájékoztatást adott arról, hogy az alperes meg nem jelölt befizetéseit melyik számlára számolta el résztörlesztésként, valamint részletes kimutatást küldött a fennálló tartozásról, feltüntetve benne az alperes résztörlesztését, egyidejűleg a 2012. október és 2013. március közötti időszakra vonatkozó számlák helyesbítő számláit is megküldte.

Alperes 2014. január 21-én vette át a fizetési felszólítást, az abban foglaltaknak azonban a megadott határidő alatt, de azóta sem tett eleget. Felperes ezért 2014. február 04-én kelt és február 06-án térítvevényes levélként kézbesített írásbeli nyilatkozatával a bérleti szerződést a Lakástörvényre hivatkozással 2014. február 28. napjára felmondta. A felmondást az alperes 2014. február 06-án vette át, bérleti díj tartozását azonban a mai napig nem rendezte, saját nyilatkozata szerint 2012. februárjában 500.000.- Ft-ot, májusban 200.000.- Ft-ot, 2011. májusában 500.000.- Ft + 1.000.000.- Ft-ot, míg 2011. márciusában 500.000.- Ft, áprilisában ugyancsak 500.000.- Ft-ot teljesített.

A fenti kiegészített tényállás alapján a felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a megszünt szerződés alapján a bérlemény kiürítésére és birtokba adására. Hangsúlyozta, hogy az alperes 5 éve nem fizeti a bérleti díjat annak ellenére, hogy a felperes folyamatosan kiállítja a számlát, ami Áfa befizetéssel jár. Hangsúlyozta, hogy az alperesnek a bérleti díjat előre, akár számla nélkül is teljesíteni kell, a több éves díjtartozásra figyelemmel az alperes védekezését, a számlák kézhezvételének elmaradására való hivatkozását egyrészt tényszerűen megalapozatlannak, másrészt a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésébe ütközőnek a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesnek minősítette.

Alperes a módosított kereset elutasítását változatlanul kérte. A bérleti díjtarozás tekintetében felperes követelését összezszerúségében nem vitatta, kizárólag a 2011. és 2012-ben átutalt összegekre és arra hivatkozott, hogy az Alapítvány nehéz anyagi helyzete ellenére ameddig tudott, fizetett bérleti díjat, azonban olyan ígérettel vette bérbe a perbeli ingatlant, hogy a felperes a 40/2006 Kgy rendelet alapján csökkenteni fogja a bérleti díjat. A felmondás jogszerúségét továbbra is vitatta. Álláspontja szerint az sem felel meg a Lakástörvény rendelkezéseinek, valamint a bérleti díj követelés tekintetében a bérleti szerződés 3. pontjára hivatkozott, mely szerint az alperesnek a bérleti díjat számla kibocsátása esetén azt követő 15 napon belül kell teljesíteni. Ezért amíg a felperes megfelelő számlát nem állít ki, az alperes sem eshet fizetési késedelembe, így szerződés szerinti számlák és fizetési késedelem hiányában a felperes felmondása is alaptalan.

A törvényszék a folytatódó eljárásban vizsgálta, hogy a felperes keresetváltoztatása nem minősül-e a Pp. 146/A §-a szerinti meg nem engedett keresetmódosításnak.

A Pp. 146. § (1) bekezdése értelmében felperes a keresetét az elsőfokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig bármikor megváltoztathatja, feltéve ha a megváltoztott keresettel érvényesített jog ugyanabból a jogviszonyból ered, mint az eredeti kereset, vagy azzal összefügg.

A 2010. évi CLXXXIII. tv. 112. §-a azonban a Polgári Perrendtartást módosította, azt a 146/A §-al egészítette ki, amely kötelező jogi képviselő esetében az általános szabályoktól eltérően a keresetmódosítás lehetőségét akként rögzíti, hogy arra kizárólag az alperes ellenkérelme előadását követő 30 napon belül van lehetősége a felperesnek, a (2) és (4) bekezdésekben felsorolt esetek kivételével, például az alperes hozzájárulásával, vagy az alperes beszámítási kifogásának, vagy viszontkeresetének előterjesztése, továbbá később tudomására jutott tények és bizonyítékok, valamint jogerős bíról, vagy más hatósági határozat alapján.

A fenti rendelkezés azonban 2011. március 01. napjától lépett hatályba, a módosító 2010. évi CLXXXIII. tv. 178. §-a ugyanakkor rögzíti, hogy a fenti rendelkezést, azaz a Pp. 146/A §-ában foglaltakat csak a törvény hatályba lépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

A jelen eljárás azonban korábban indult, felperes keresetét 2010. novemberében nyújtotta be, ezért a Pp. módosult rendelkezései a jelen eljárásban nem alkalmazandók, a felperes a Pp. 146. §-a alapján az általános szabályoknak megfelelően módosíthatta a keresetét figyelemmel arra is, hogy a keresetmódosítás az eredeti keresetben megjelölt bérleti jogviszonyból ered.

Erre figyelemmel a törvényszék érdemben bírálta el a felperes keresetváltoztatását.

A törvényszék megállapította, hogy a felperes keresete mind a bérlemény kiürítése, mind a bérleti díjtarozás tekintetében meglapozott.

A felek között a jogerős részíteletben megállapítottak szerint is bérleti jogviszony jött létre, amelyre az 1993 évi LXXVIII. tv. - Lakástörvény – rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felperes okiratokkal, a kiállított és alperes részére megküldött számlákkal, valamint helyesbítő számlákkal igazolta, hogy 2012. februárjától kezdődően is kézbesítette

alperesnek a bérleti díjra vonatkozó számláit, melyet a bérleti szerződésnek megfelelően állított ki, azok a szerződés szerinti bérleti díjat tartalmazzák. Felperes már az alapeljárásban is igazolta a korábbi, 2012. februárját megelőző időszakra vonatkozó követelését, valamint az arra vonatkozó számlák kiállítását és alperesnek való megküldését.

A Lakástv. 24. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. Ebben az esetben a 25. § (1) bekezdése értelmében köteles a bérlőt a következményekre figyelmeztetéssel a teljesítésre írásban felszólítani, amennyiben a bérlő 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó 8 napon belül írásban felmondással élhet, mely az elmulasztott határidőt követő hónap utolsó napjára szólhat, és a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál {{(5) bekezdés}}.

A felperes által csatolt okirati bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes 2014. január 16-án kelt és január 21. napján kézbesített levelében a teljes bérleti díjhátralékkal érintett időszakra vonatkozóan szólította fel alperest a fennálló teljes 103.105.010.- Ft összegű bérleti díjtartozásának 8 napon belüli kiegyenlítésére, és egyidejűleg figyelmeztette a Lakástv. 25. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a szerződés felmondásának lehetőségére. A Lakástv. fenti rendelkezését figyelembe véve az alperes ennek alapján 8 napon belül, azaz január 29-ig volt jogosult jogkövetkezmény nélkül rendezni teljes tartozását, míg ezt követő 8 napon belül azaz február 06-áig volt lehetősége a felperesnek a törvény rendelkezése szerinti felmondásra, amellyel élt 2014. február 04-én kelt és alperesnek február 06-án kézbesített levelében. A felmondás a január 29-i határidőhöz képest 8 napon belüli, sőt ezen időtartam alatt annak közlésére is sor került. Február 06-hoz képest a 15 napos felmondási idő február 21-én járna le, azonban a felmondás a Lakástv. rendelkezésének megfelelően a hónap végére, azaz február 28-ra szól, így az teljes mértékben megfelel a Lakástv. idézett rendelkezéseinek. A felek a felmondás tekintetében eltérő megállapodást nem kötöttek, így felperes újonnan közölt felmondása a bérleti jogviszonyt a Lakástv. 23. § (1) bekezdés c) pontja alapján megszüntette.

A szerződés megszűnése folytán az alperes köteles a Lakástv. 17. §-a és a bérleti szerződés alapján az ingatlan kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperes rendelkezésére bocsátani. Mivel az alperes jelenleg is birtokban van, a törvényszék a keresetnek megfelelően kötelezte a bérlemény kiürítésére, melyre a Pp. 217. § (2) bekezdése alapján az általános 15 naphoz képest hosszabb, 30 napos határidőt adott, figyelembe véve ezzel azt a tényt, hogy az alperes az ingatlanban oktatási tevékenységet végez, és a jelentős alapterületű ingatlan kiürítéséhez hosszabb idő szükséges. További teljesítési határidőt azonban nem látott indokoltnak a törvényszék, mivel az eljárás 2010. novembere óta tart, az újabb felmondásra ugyan 2014. február 28-ával került sor, azonban alperesnek a kimutatás szerinti 100.000.0000.- Ft összegű díjtartozása áll fenn.

Emellett a törvényszék a pontosított keresetnek megfelelően az alperest 2012. februárjától 2014. február végéig további 55.149.750.- Ft bérleti díjtartozás és középátlagosan 2013. február 15-től a Ptk.301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatok megfizetésére is kötelezte.

A bérleti díjtarozás pontos összegének igazolása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján felperest terhelte, mely bizonyítási kötelezettségének a csatolt okiratokkal, köztük a kiállított bérleti díj számlákkal, valamint 2012. október és 2013. március közötti időszakra vonatkozó helyesbítő számlákkal, a számlák postára adását és kézbesítését igazoló tértivevényekkel, valamint postaküldemények feladójegyzékével eleget tett. Részletes nyilatkozatában rögzítette és ezt a csatolt számlák és okiratok is alátámasztják, hogy a korábbi kimutatását korigálta, a másfélszeres mértékű használati díj helyett az egyszeres bérleti díjnak megfelelő összeget érvényesítette. Egyidejűleg figyelembe vette az alperes befizetéseit, amely 2012. május 04-én 200.000.- Ft, június 11-én pedig 500.000.- forintot jelentett a per időszaka alatt. Egyébként a felperes kimutatása szerint az alperes teljesítése a teljes bérleti időszak alatt ennél jóval nagyobb összeget, 8.200.000.- Ft-ot tett ki. Az alperes maga sem állította, hogy a felperesi kimutatástól eltérő, további befizetései lettek volna, az általa csatolt újabb okiratok is mindössze kizárólag 2012. február, május illetve 2011. évi teljesítéseket igazolnak, lényegesen kisebb összegben, mint amit a felperes az alperes javára elszámolt. Az alperes által csatolt iratok nem teszik vitássá és nem cáfolják a felperesi kimutatást, egyébként ezt az alperes maga sem vitatta, maga sem állította, mindössze arra hivatkozott, hogy amíg anyagi helyzete lehetővé tette, és amíg tudta a bérleti díjat részben teljesítette.

Az alperesnek az a védekezése, hogy folyamatosan kezdeményezte a bérleti díj csökkentését a felperesnél a 40/2006 KGY rendeletre hivatkozással, nem foghatott helyt, mivel a bérleti szerződésben bérleti díj csökkentésére vonatkozó kötelezettség vállalás nem található, a felek a bérleti jogviszonyt ezzel a tartalommal írták alá, az alperes esetleges rejtett indoka, igénye, a szerződés érvényességét és tartalmát nem érinti. Nem megalapozott az alperes védekezése a számlák kiállítása hiánya alapján fennálló jogosulti késedelem miatt sem, mivel a felperes okiratokkal igazolta, hogy valamennyi, jelen perben érvényesített számláját kiállította a bérleti díjakról, azt az alperesnek kézbesítette, alperes ennek ellenére nem teljesítette bérleti díjfizetési kötelezettségét. A per adataiból, abból, hogy az alperes a jogerős részítelemben megállapítottak szerint is 2009. októberétől lényegében folyamatosan nem tesz eleget bérleti díjfizetési kötelezettségének, saját előadása szerint is utoljára 2012. decemberében teljesített kisebb összeget, megállapítható, hogy eleve alaptalan az alperesi érvelés, a szerződés 3. pontjára való hivatkozás, mivel egyértelműen látható, hogy az alperes részéről semmilyen fizetési hajlandóság még részben sem áll fenn, így a bérleti díj nem teljesítésének nyilvánvalóan nem az az indoka, hogy a felperes a bérleti díj számlát nem állította ki, amellet, hogy egyébként igazolást nyert, hogy az minden esetben kiállításra és megküldésre került. Az alperes érvelése amellet hogy tényszerűen sem megalapozott, a jóhiszemű joggyakorlás Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti követelményének sem felel meg.

Mindezen indokok alapján a törvényszék az alperest a perbeli ingatlan kiürítésére, és további 55.149.750.- Ft bérleti díj tartozás és kamatai megfizetésére kötelezte.

Az alperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes perrel felmerülő költségeit megfizetni, amit a jelen eljárásban érvényesített felperesi követelést és a kiürítési keresetet is figyelembe véve a törvényszék a jogtanácsosnak járó 900.000.- Ft összegű munkadíjban állapított meg. A munkadíj összegének meghatározásakor a törvényszék a 32/2003 (VIII. 22.) IM sz. rendeletből indult ki, a pertárgy értékét és a megismételt eljárásban kifejtett jogtanácsosi tevékenységet, a tárgyalások számát vette figyelembe.

17. G. 44.586/2013/10.

8

Értékelté, hogy a jogerős részítéletben a bíróság már 850.000.- Ft perköltséget felperes javára megállapított.

Az ítélet elleni fellebbezési jogot a Pp. 233. § (1) bekezdése biztosítja.

Budapest, 2014. október 14.

Dr. Buglyó Gabriella s. k
bíró

A kiadmány hitelesül:
Földi Szilvia



Fővárosi Ítéltábla
16.Gf.40.081/2015/3.

BUDAPEST	
KEZDŐIRATON: 11/2015 - 11/08/15	
ÉRTVE: 2015 NOV 27.	
MELLÉKLET: 1 db	



15

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUMA 16.	
FŐLAJSTROMSZÁM KEZDŐIRATON:	
Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon	
Érkezett:	2015 NOV 18.
PÉLDÁNY:	IV.
MELLÉKLET:	KÖZTÜK:
FŐLAJSTROMSZÁM: UTÓIRATON:	44580/15

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Molnár György jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek a dr. Lex Annamária ügyvéd (1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/4.) által képviselt Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány (1088 Budapest, József körút 8.) alperes ellen bérleti díj megfizetése és bérlemény kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 14-én kelt 17.G.44.586/2013/10. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán – nyilvános fellebbezési tárgyaláson – meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (egyszázezer) forint jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes tulajdonában áll a Budapest, 38066 helyrajzi számon felvett IX. kerület, Soroksári út 75-77. szám alatt található, 5.747 m² alapterületű kivett szakiskola megnevezésű ingatlan.

Nyilvános pályázat eredményeként a felperes képviselőjében eljáró FIMÜV Zrt. és alperes, mint bérlő 2009. június 16-án bérleti szerződést kötött az ingatlanra 2009. július 1-től 2015. június 30-ig tartó 6 éves határozott időtartamra. Alperes havi 1.667.000 forint + áfa összegű bérleti díj, illetve 6.001.200 forint összegű megszerzési díj és ugyanilyen összegű óvadék fizetésére vállalt kötelezettséget.

Alperes 2009. szeptemberig bérleti és óvadék fizetési kötelezettségének 3.000.600 forint óvadék kivételével eleget tett, 2009. októberétől azonban nem fizetett, erre figyelemmel a FIMÜV Zrt. fizetésre szólította, fel, majd a nemfizetés miatt a bérleti szerződést 2010. szeptember 30-ra felmondta, a bérlemény birtokba vétele megghiúsult.

Felperes 2010. november 25-én terjesztett elő kereseti kérelmet alperessel szemben, melyet többször - az időközben lejárt követelésekre is kiterjesztve - módosított, az alperes kötelezését kérte az ingatlan kiürített, további hasznosítást lehetővé tevő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való birtokba adására, illetve az esedékes - 2009. októberétől 2012. január 31-ig terjedő időre járó - 53.067.240 forint bérleti díj, illetve ennek 2010. szeptember 30-tól a Ptk. 301.§ (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére a Ptk. 423.§ és 428.§-aira és a bérleti szerződésre, valamint a Lakástörvény felmondásra vonatkozó rendelkezéseire hivatkozással.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A bérleti díjtarozással szemben 33.024.397 forint összegű beszámítási igényt terjesztett elő.

148593 2015 NOV 27



1000061256706

16.Gf.40.081/2015/3.

A Fővárosi Törvényszék a 2012. szeptember 4-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú ítéletével kötelezte alperest az ingatlan 30 napon belüli, felperesnek történő birtokba adására, 50.066.640 forint tőke és ezen összeg után 2010. december 1-jétől járó kamatai, valamint 850.000 forint perköltség megfizetésére. Megállapította a felmondás jogszerűségét, illetve a 2009. október 1. és 2012. január 31. közötti időszakra járó 53.067.240 forint bérleti díj összegét, ebből levonta az alperes által fizetett 3.600.000 forint összegű óvadékot. Alperes beszámítási kifogását elutasította.

Az ítélet alperes fellebbezett jogi képviselő útján.

A felperes a másodfokú eljárás során a keresetét 102.896.570 forintra felemelte.

A Fővárosi Ítéltábla a 2013. november 8. napján kelt 16.Gf.40.202/2013/7. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette, annak nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta, a felperes ingatlan kiürítése, birtokba adása iránti kereseti kérelmét elutasította, egyebekben a részítéletet helybenhagyta; egyidejűleg az 50.066.640 forint marasztalási összeg és a felperes által előterjesztett 102.896.570 forint követelés különbözete tekintetében felhívta az elsőfokú bíróságot további eljárásra és határozat hozatalára. Kötelezte alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 forint másodfokú perköltséget, akként rendelkezett, hogy az alperes által le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

A követelés és a marasztalási összeg közti különbszet tekintetében folytatódó eljárásban a felperes keresetét pontosította, azt bérleti díj tartozás címén a 2012. február és 2014. február 28-ig terjedő időre 55.149.750 forintra módosította, tekintettel arra, hogy a jogerős részítélet értelmében a bérleti szerződés nem szűnt meg, így továbbra is bérleti díjat érvényesít. Ezért korrigálta korábbi elszámolását és számláit, a korábbi számítás másfélszeres használati díjat vett figyelembe. Végleges keresetében 55.149.750 forint tőke és ennek 2013. február 15-től járó középarányos késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérte alperest kötelezni. Alperest a bérleti díj tartozáson felül az ingatlan kiürítésére is kérte kötelezni a 2014. február 28-ra szóló felmondása alapján. A felmondás előtt, 2014. január 16-án a felperes fizetési felszólítást küldött alperesnek, melyben a 2014. január 31-ig esedékes, összesen 103.105.010 forint bérleti díjtartozás megfizetésére szólította fel 8 napos határidővel, figyelmeztette a Lakástörvény rendelkezéseire, a felmondás lehetőségére. Tájékoztatta alperest, hogy befizetéseit hogyan számolta el, részletes kimutatást küldött a fennálló tartozásról, a részörlesztések, illetve a helyesbítő számlák figyelembevételével.

Az alperes 2014. január 21-én vette át a fizetési felszólítást, az abban foglaltaknak nem tett eleget. A felperes 2014. február 4-én kelt és február 6-án tértivevényes levélként kézbesített írásbeli nyilatkozatával a bérleti szerződést a Lakástörvényre hivatkozva 2014. február 28-ra felmondta. A felmondást alperes 2014. február 6-án vette át, a bérleti díj tartozását nem rendezte, saját nyilatkozata szerint 2012. februárjában 500.000 forintot, májusban 200.000 forintot, 2011. májusában 500.000+1.000.000 forintot, míg 2011. márciusában 500.000 és áprilisban 500.000 forintot fizetett. A felperes a megszűnt szerződés alapján a bérlemény kiürítésére, annak birtokbaadására is kérte alperest kötelezni, hangsúlyozva, alperes 5 éve nem fizet számlázás ellenére, ami egyébként áfa befizetéssel jár. (Az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy a Pp. 146.§ és 146/A.§-ai értelmében utóbbi jogszabályt a törvény hatályba lépése után indult eljárásokban kell alkalmazni, a jelen peres eljárás korábban indult, 2010. novemberében, így az általános szabályoknak megfelelően a Pp. 146.§-a alapján felperes módosíthatta keresetét.)

16.Gf.40.081/2015/3.

Alperes a kereset elutasítását kérte. A bérleti díj tartozást összességében nem vitatta, kizárólag a 2011. és 2012. években átutalt összegekre és nehéz anyagi helyzetére hivatkozott. Előadta, azon ígérettel vette bérbe az ingatlant, hogy felperes a 40/2006. KGY rendelet alapján csökkenteni fogja a bérleti díjat. Vitatta a felmondás jogszerűségét, a bérleti díj tekintetében számlázás hiányára és ennek kapcsán késedelme hiányára, felperesi felmondás alaptalanságára hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság a 2014. október 14-én kelt 17.G.44.586/2013/10. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy a Budapest IX. kerület, Soroksári út 75-77. szám alatti, 5.747 m² alapterületű, kivett szakiskola megnevezésű ingatlant kiürítve rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 30 napon belül adja felperes birtokába. Kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 55.149.750 forintot, s ezen összeg után 2013. február 15-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot és 900.000 forint perköltséget.

A határozat indokolásában az 1993. évi LXXVIII. törvény 23.§, 24.§, 25.§-ai, a Pp. 217.§-a felhívása után – hivatkozva a felperes által csatolt okiratokra – rögzítette, a felperes 2014. január 16-i keltű és január 21-én kézbesített levele a teljes bérleti díj hátralékkal érintett időszakra vonatkozóan szólította fel alperest tartozása kiegyenlítésére, figyelmeztette a felmondás lehetőségére is. Alperesnek 8 napon belül, január 29-ig volt lehetősége jogkövetkezmény nélkül rendezni teljes tartozását, ezt követő 8 napon belül, február 6-ig volt lehetősége felperesnek a felmondásra, mellyel élt is, a 2014. február 4-én kelt és február 6-án alperesnek kézbesített levelével. A felmondás 8 napon belül közlésre került, az február 28. napjára szólt – megfelelt a Lakástörvény rendelkezéseinek – a felmondás a bérleti jogviszonyt megszüntette. Ennek folytán alperes köteles az ingatlant kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban felperesnek átadni, mivel jelenleg is birtokban van, az általános határidőhöz képest hosszabb határidő mellett. A Ptk. 301.§ (1) bekezdése felhívása mellett kötelezte alperest a bérleti díj mellett a késedelmi kamatok megfizetésére.

Utalt arra, a felperes okiratokkal igazolta alperes tartozását. A felperesi számítás alperesi átutalásokat is figyelembe vette, egyébként alperes által csatolt iratok sem cáfolták a felperesi kimutatást, tulajdonképpen azt alperes nem is vitatta. Alperes azon védekezése, hogy folyamatosan kezdeményezte a bérleti díj csökkentését, nem fogadható el. A bérleti díj csökkentésére vonatkozó kötelezettségvállalás a bérleti szerződésben nem található, alperes rejtett indoka, igénye a szerződés érvényességét, tartalmát nem érinti. A felperes már a perben érintett követelésekre vonatkozó számlákat kiállította, alperesnek kézbesítette, alperesi teljesítés gyakorlatilag 2012. decemberétől hiányzik, korábban is kisebb összegeket törlesztett csupán, 2012. decemberétől azonban semmit nem fizetett.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78.§-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján kötelezte alperest perköltség viselésére.

Az ítélet ellen alperes fellebbezett, annak megalapozatlanságára, az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértésére, emellett a tényállás téves, hiányos megállapítására hivatkozva. Kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet ellenkérelmében foglaltak szerinti megváltoztatását. Előadta, az elsőfokú bíróság megszegte a Pp. 146/A.§ (2) bekezdését, felperes jóval 30 napon túl változtatta meg keresetét, ez jogszabályellenes volt. Az elsőfokú bíróság ugyan ítélete indokolásában kitért arra, miért bírálta el érdemben a keresetváltoztatást, de értelmezése téves, nem lehetett volna érdemben foglalkozni felperes keresetváltoztatásával. A tényállást az elsőfokú bíróság tévesen, hiányosan állapította meg, az előterjesztett bérleti díj tartozással szembeni beszámítási igénnyel nem foglalkozott, azt nem számította be, érdemi indokát sem adta, miért nem.

16.Gf.40.081/2015/3.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet írásban nem terjesztett elő, a fellebbezési tárgyaláson az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte utalva a Pp. 146.§ (5) bekezdésére, illetve alperesi beszámítási igény alaptalanságára.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A 2010. évi CLXXXIII. törvény 112.§-ával beiktatott Pp. 146/A.§-a értelmében kötelező jogi képviselő esetében az általános szabályoktól (146.§) eltérően a felperes a keresetét - a (2)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az alperes érdemi ellenkérelme előadását követő 30 napon belül változtathatja meg.

E jogszabályhely 2011. március 1-től hatályos, a 2010. évi CLXXXIII. törvény 178.§-a értelmében e törvénynek a Pp.-t módosító rendelkezéseit – az ügyek ésszerű időn belül való elbírálásának biztosítása érdekében másik bíróság kijelölésére vonatkozó rendelkezés kivételével –, valamint 168-170.§-át a törvény hatályba lépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, az eredeti kereseti kérelem 2010. november 25-én érkezett az elsőfokú bírósághoz, azaz a fenti jogszabály hatályba lépése előtt, ennek folytán a felperes a keresetét jogszerűen módosíthatta és azt az elsőfokú bíróság helytállóan bírálta el.

A Pp. 146.§ (5) bekezdése alapján a felperes a követelését az eredetileg nem követelt járulékokra, vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszthette keresetváltogatás nélkül, másrészt a fentebb írt jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a kiürítés iránti keresetét is előterjeszthette.

A Pp. 23.§ (1) bekezdés c) pontja alkalmazásával az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy felperesi jogszerű felmondás folytán a bérleti jogviszony megszűnt, ezért alperes köteles az ingatlan kiürítésére. Figyelemmel a törvény 17.§, a 25.§ (1) és (5) bekezdésére, valamint a 36.§, 37.§-ára az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte alperest az elmaradt bérleti díj megfizetésére.

Alperes lényegileg a felperes hátralékra vonatkozó számszaki kimutatását nem vitatta, a fellebbezésben beszámítási igényére hivatkozott. Ugyanakkor a 2012. szeptember 4-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú, alapeljárásban hozott ítéletében az elsőfokú bíróság már rendelkezett a beszámítási igényről, azt elutasította. Az ítélet 7. oldal harmadik bekezdése szerint „a bíróság az alperes beszámítási kifogását nem fogadta el, azt megalapozatlannak találta valamennyi részösszeg tekintetében”. A továbbiakban a beszámítási igény elutasítását részletesen indokolta.

A Fővárosi Ítéletábla 16.Gf.40.202/2013/7. számú részitélete 21. oldal második bekezdése, illetve 22. oldal második bekezdése tartalmazza, hogy az elsőfokú bíróság helytálló álláspontra helyezkedett az alperes beszámítási kifogása tekintetében, azaz azt helytállóan utasította el. Ennek folytán alperesi beszámítási kifogás jogerős elutasításra került. a bérleti díj különbözet tárgyában folyó eljárásban ezért arra már kitérni nem kellett.

Az elsőfokú bíróság – a fellebbezéssel ellentétben – a tényállást helyesen állapította meg és levont jogi következtetései is helytállóak voltak, a fentebb írtakra tekintettel a Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

16.Gf.40.081/2015/3.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest felperes javára jogtanácsosi munkadíj, mint mérsékelt másodfokú perköltség megfizetésére. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték tekintetében a 6/1968. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a felhívása mellett a Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.202/2013/7. számú részítéletében rendelkezett, a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli, az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46.§ (1) bekezdése szerinti illetékmaximumra figyelemmel további illeték viseléséről a Fővárosi Ítéltáblának rendelkeznie nem kellett. A másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült egyéb költségeit az alperes maga viseli.

Budapest, 2015. november 11. napján.

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Gesztesi Diana
tisztviselő







8/6

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

OKTATÁSI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BPB/012/00262-9/2014.

Tárgy: Határozat nyilvántartásból való törlésről

Ügyintéző: Bobák Médea

Telefon: +36-1-328-5859

Melléklet:-

E-mail: bobak.medeas@bfkh.hu

Hiv. szám:-

HATÁROZAT

A Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány (1106 Budapest, Rákász u. 6.) által fenntartott – Budapest Főváros Kormányhivatala által 520. szám alatt nyilvántartott – Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány Oktatási Központja (1095 Budapest, Soroksári út 75-77., OM azonosító: 201353) köznevelési intézményt - 2014. május 05-ei hatállyal – a nyilvántartásból az alábbiak szerint

törölöm.

Az intézmény alapítója: Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány (törölve)
székhelye: 1106 Budapest, Rákász u. 6. (törölve)

Az intézmény fenntartója: Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány (törölve)
székhelye: 1106 Budapest, Rákász u. 6. (törölve)

Az Intézmény neve: Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány Oktatási Központja (törölve)

székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 75-77. (törölve)
telephelye(i): 4516 Demecser, Szabolcs Vezér u. 4. (törölve)
5502 Gyomaendrőd, Fő út 81. (törölve)
8790 Zalaszentgrót, Ifjúság u. 1. (törölve)
8790 Zalaszentgrót Batthyány u. 15. (törölve)

Budapest Főváros Kormányhivatala Oktatási Főosztálya a törléssel egyidejűleg hivatalból gondoskodik a Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány Oktatási Központjával tanulói jogviszonyban álló tanköteles korú tanulóknak a Kövessi Erzsébet Baptista Szakközépiskola, Szakiskola és Gimnázium (1089 Budapest, Dugonics u. 17-21., OM azonosító: 038245), valamint a Csepel-sziget Általános és Szakképző Iskola, Speciális Szakiskola (1212 Budapest, Széchenyi u. 93., OM azonosító: 200768), továbbá a Comenius Szakiskola és Gazdasági Szakközépiskola (1107 Budapest, Üllői út 132., OM azonosító: 100569) köznevelési intézményekben történő elhelyezéséről.

Határozatom ellen a döntés közzétételétől számított 15 napon belül az Oktatási Hivatal elnökének címzett, de hatóságomhoz két példányban előterjesztett fellebbezéssel lehet élni.

Megállapítom, hogy a Fenntartó az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés f) pontja értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül.

INDOKOLÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Oktatási Főosztálya (továbbiakban: Kormányhivatal) 2013. január 16. napján hivatalból törvényességi ellenőrzést indított a **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány Oktatási Központja** (1095 Budapest, Soroksári út 75-77., OM azonosító: 201353, továbbiakban: Intézmény) köznevelési intézmény fenntartója, a **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány** (1106 Budapest, Rákász u. 6., továbbiakban: Fenntartó) vonatkozásában.

A Kormányhivatal az ellenőrzést BPB/012/00003-85/2013. ügyiratszámú határozatával lezárta, amelyben súlyos jogszabálysértésekre hivatkozva törölte az Intézményt a köznevelési intézmények nyilvántartásából.

Fenntartó fellebbezte a Kormányhivatal BPB/012/00003-85/2013. ügyiratszámú határozatát. Az ügyben másodfokon eljáró Oktatási Hivatal JIF/119-24/2013. sz. végzésével megsemmisítette a Kormányhivatal elsőfokú határozatát, valamint a Kormányhivatal új eljárás lefolytatására kötelezte.

A Kormányhivatal a másodfokú döntés nyomán megismételte a Fenntartóval szembeni törvényességi ellenőrzését, amelyet BPB/012/00003-133/2013. ügyiratszámú határozatával lezár, és súlyos jogszabálysértésre hivatkozva ismételten elrendelte az Intézmény nyilvántartásból való törlését.

Fenntartó ezúttal is élt fellebbezési jogával. A másodfokon eljáró Oktatási Hivatal a JO/34-1/2014. ügyiratszámú végzésében újfent megsemmisítette a Kormányhivatal elsőfokú döntését, és ezúttal is új eljárás lefolytatására utasította.

A Kormányhivatal a fentiekre való tekintettel a BPB/012/00262-2/2014. sz. végzésében 2014. január 21. napján értesítette a Fenntartót az újbóli törvényességi ellenőrzésről.

A nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet (továbbiakban: R.) 158. §-a értelmében a kormányhivatal a nevelési-oktatási intézmények működésének megkezdéséhez szükséges engedély kiadásával kapcsolatos eljárása keretében vizsgálja, hogy a nevelési-oktatási intézmény működéséhez rendelkezésre álló vagy felmerő rendszerben megteremthető személyi, tárgyi, munkavédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi, pénzügyi feltételek biztosítják-e a nevelő, oktató munka folyamatos, hosszú távú, biztonságos, egészséges, szakszerű megszervezését. A kormányhivatal a működési engedély kiadását követően törvényességi ellenőrzés keretében törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva ezeknek a feltételeknek a meglétét ellenőrzi. Az alapeljárásban a Kormányhivatal a törvényességi ellenőrzése során vizsgálta, hogy az Intézmény jogszerű működéséhez szükséges személyi, tárgyi, létesítményi, pénzügyi feltételek biztosítottak-e. Jelen megismételt törvényességi ellenőrzés a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (továbbiakban: Nkt.) 34.§ (2) bekezdése alapján arra irányult, hogy a Fenntartó az Intézményt az alapító okiratban és a működéshez szükséges engedélyben meghatározottak szerint működteti-e. A megismételt törvényességi eljárásban a Kormányhivatal – az Oktatási Hivatal JO/34-1/2014. sz. másodfokú végzésében foglaltakat figyelembe véve – elsősorban az Intézmény jogszerű működéséhez szükséges létesítményi feltételek, valamint a pénzügyi feltételek meglétét vizsgálta.

A Kormányhivatal a megismételt törvényességi ellenőrzést dokumentumelemzés, iratok bekérése útján, valamint az alapeljárásban megtartott tárgyalás során – az ügyfél és tanúk meghallgatásakor – tudomására jutott információk alapján folytatta le.

A korábban lefolytatott törvényességi ellenőrzések során megállapítást nyert, hogy az Intézmény székhelye Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanban található, mely ingatlan bérleti szerződés alapján került a Fenntartó használatába. A bérleti jogviszonyt 2009. június 16-án megkötött szerződés határozott időre – 2009. július 01. napjától 2015. június 30. napjáig – hozta létre. A Fenntartó nyilatkozott arról, hogy a telephelyein oktató-nevelő munkát nem folytat, és a Kormányhivatal rendeikezésére álló iratanyag szerint sincs a telephelyekre vonatkozóan működési engedély. Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala tájékoztatása szerint a Fenntartó 2009. szeptemberéig is csak részben tett eleget bérleti díjfizetési kötelezettségének, 2009. októberétől viszont folyamatosan növekvő bérleti díjtartozást halmozott fel, mely bérleti díjtartozás Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. nyilvántartása, és az abból 2013. márciusában történt adatszolgáltatása szerint 89.869.000.- Ft, amely összeg 2013. szeptemberére már 102.896.570.- Ft-ra emelkedett. A Fővárosi Önkormányzat, mint az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlan tulajdonosa, első ízben 2010. szeptember 30. napjára mondta fel a Fenntartóval kötött bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24.§ (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 25.§-ában foglaltak szerint. Ezt követően az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlan bérleti díjtartozása, valamint az ingatlan kiürítése tárgyában a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma, majd a Fővárosi Ítéltábla előtt polgári peres eljárás volt folyamatban Budapest Főváros Önkormányzata és a Fenntartó között. A Fővárosi Ítéltábla döntésében Budapest Főváros Önkormányzatának az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlan kiürítése, birtokba adása iránti kérelmét a bérleti szerződés felmondásának alaki hibáira hivatkozva elutasította, azonban a felhalmozott bérleti díjtartozás vonatkozásában Budapest Főváros Önkormányzata követelésének részben helyt adott.

A Fővárosi Ítéltábla döntését követően a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 2014. február 04. napján a Budapest Főváros Önkormányzat és a Fenntartó között az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlanra megkötött bérleti szerződést 2014. február 28-ai hatállyal ismételtelen felmondta. Így az Intézmény nem rendelkezik a jogszabályokban megkövetelt állandó saját székhellyel, a feladatellátáshoz szükséges helyiségekkel. A bérleti jogviszony felmondása egyoldalú jogügylet, mely a bérleti jogviszonyt akkor is megszünteti, ha azt a másik fél nem fogadja el. A jogszerű felmondás a bérleti szerződést a polgári jog szabályai szerint önmagában megszünteti. A bérleti szerződés felmondásának időpontjában hatályban lévő polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 428. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérlő a bért előre köteles megfizetni. A 428. § (2) bekezdése pedig ráerősít a fentiekre, hiszen „*a bérlet elmulasztása esetében a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a bérlet megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett*”.

Az Oktatási Hivatal JO/34-1/2014. sz. végzésében felhívja a Kormányhivatal figyelmét arra, hogy amennyiben az Intézmény székhelyére szóló bérleti szerződés újból felmondásra kerül, a Kormányhivatalnak meg kell győződnie arról, hogy „*a Fenntartó gondoskodott-e az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlan kiürítéséről, valamint keresett-e (biztosított-e) új székhelyet az általa fenntartott Intézmény számára*”.

A Kormányhivatal 2014. március 20. napján BPB/012/00262-5/2014. sz. végzésében iratokat kért be a Fenntartótól annak igazolására, hogy az Intézmény rendelkezik-e állandó saját székhellyel, továbbá hogy a Fenntartó eleget tesz-e a bérleti díjfizetési kötelezettségének.

A Fenntartó a 2014. április 22. napján beérkezett nyilatkozatában fentiekkel kapcsolatosan tájékoztatást adott arról, hogy a Fenntartó azt a határozott időre szóló bérleti szerződést tekinti továbbra is hatályosnak, melyet Budapest Főváros Önkormányzatával 2009. június 16-án kötött. A bérleti díjfizetéssel kapcsolatosan előadta, hogy a Fenntartó tárgyalásokat kezdeményezett a bérleti díj rendezése érdekében, továbbá a tartozás kiegyenlítését megkezdte, a lehetőséghez mérten folyamatosan teljesíti azt. Fenntartó a nyilatkozatában foglaltakat semmilyen dokumentummal nem támasztotta alá. Arra vonatkozóan nem nyilatkozott, hogy keres-e az Intézmény számára új székhelyet.

Az Nkt. 22.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a köznevelési intézmény akkor rendelkezik a feladatai ellátásához szükséges feltételekkel, ha rendelkezik állandó saját székhellyel, a feladatellátáshoz szükséges helyiségekkel. Tekintettel arra, hogy a működési engedélybe bejegyzett 1095 Budapest, Soroksári út 75-77. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Fenntartóval kötött bérleti szerződés felmondásra került, megállapítható, hogy az Intézmény nem rendelkezik a jogszabályokban megkövetelt állandó saját székhellyel, a feladatellátáshoz szükséges helyiségekkel.

Az Oktatási Hivatal JO/34-1/2014. ügyiratszámú másodfokú végzésében foglaltak alapján az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlan tulajdonosának bérleti díjtartozás követelését a Fővárosi Ítéltábla 50.066.640,- forint díjtartozás vonatkozásában helybenhagyta. Az Nkt. 22.§ (2) bekezdése értelmében a köznevelési intézmény fenntartási költségeit a fenntartónak kell biztosítania. A Fenntartó nem tett az ingatlan tulajdonosa által is elfogadható olyan, a bérleti díjtartozás rendezésére vonatkozó intézkedéseket, mely megakadályozta volna a bérleti szerződés újbóli felmondását. Mivel a Fenntartó nem fizeti az Intézmény székhelyéül szolgáló ingatlan vonatkozásában a bérleti díjat, maga idézte elő, hogy a tulajdonos bérleti díjfizetés sorozatos elmaradása miatt felmondja a bérleti szerződést. Ezzel a Fenntartó nem teljesíti a működéshez szükséges egyik alapvető feltétel, az állandó saját székhely meglétét, ezzel veszélyeztetve az Intézmény folyamatos szakmai működését/működtetését is.

A Kormányhivatal a megismételt törvényességi ellenőrzésről a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 93.§ (1) bekezdése, valamint a 39.§ (3) bekezdése alapján BPB/012/00262-8/2014. számon összesítő jegyzőkönyvet (továbbiakban: Jegyzőkönyv) készített, mely Jegyzőkönyv a Kormányhivatal rendelkezésére álló tényadatokat tartalmazza. A Ket. 93.§ (5) bekezdése értelmében, mely kimondja, hogy „*ha a döntés kizárólag a jegyzőkönyv megállapításain alapul, a hatóság mellőzheti a hatósági ellenőrzésről készült jegyzőkönyv ügyfél részére történő megküldését*”, a Kormányhivatal a Jegyzőkönyvet a Fenntartó részére nem küldte meg.

Az Nkt. 21. § (8) bekezdés g) pontja alapján, ha a hatóság súlyos jogszabálysértést tár fel a köznevelési intézményt törölni kell a nyilvántartásból. Ennek értelmében az idézett jogszabályhely (10) bekezdés d) pontja szerint súlyos jogszabálysértés, ha a nevelési-oktatási intézmény a feladatainak ellátáshoz szükséges feltételekkel nem rendelkezik.

Tekintettel arra, hogy a köznevelési feladatellátásra vonatkozó hatályos jogszabályok között a súlyos jogszabálysértés fogalma kizárólag az Nkt. 21.§ (8) és (10) bekezdéseiben szerepel, a vonatkozó jogszabályhelyek értelmében a Kormányhivatalnak, mint nyilvántartást vezető hatóságnak, a súlyos jogszabálysértés megállapítása esetén nincs mérlegelési lehetősége a törlést illetően, a hivatkozott jogszabályi hely azonnali nyilvántartásból való törlésre kötelezi a hatóságot. A jogszabály éppen azért határozta meg taxatív felsorolással a súlyos jogszabálysértés eseteit, hogy a jogalkalmazó szerv azonnali intézkedésként az adott intézményt azonnal kiemelhesse a köznevelés rendszeréből,

amennyiben a felsorolt súlyos jogszabálysértések valamelyikét észleli. Ezt a jogalkotói szándékot támasztja alá az Nkt. indokolásának 19. fejezete, amely kimondja: „A törvény meghatározza a nyilvántartás tartalmát és rendezi a megszüntetés, vagyis a nyilvántartásból való törlés eseteit is. Ezek között új elemként jelentkezik a súlyos, vagy ellenőrzés során megállapított szakmai jogszabálysértés miatt történő törlés esete. Ennek célja, hogy a jogszabálysértések miatt bekövetkezett állapotok (pl. fizetéseképtelenség, személyiségi jogok sérelme) a lehető legrövidebb időn belül, és a lehető legkevesebb további negatív következménnyel szűnjenek meg”. Ebben az esetben pedig a törvény nem teszi lehetővé a működési engedély – nyilvántartásból való törlést megelőző – visszavonását, hanem kógens rendelkezésként azonnali törlési kötelezettséget ír elő a nyilvántartást vezető hatóság részére, ezzel ipso iure szünteti meg a köznevelési intézmény működését is.

A Fővárosi Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott dokumentumokból egyértelműen megállapításra került, hogy a Fenntartó nem tett a tartozás rendezése érdekében intézkedéseket. A Fővárosi Önkormányzat 2010. 06. 03. napja és 2012. 08. 02. között 11 alkalommal szólította fel a Fenntartót a díjhátralék megfizetésére. A dokumentumokból megállapítható, hogy a Fenntartó mindössze két esetben, 2011. májusában 500.000.- Ft, míg 2011. szeptemberében 1.100.000.- Ft részösszeget fizetett be a felhalmozott díj tartozása kiegyenlítésére. Ezt követően több mint 24 hónap (24 alkalom az adott havi bérleti díj megfizetésére) telt el anélkül, hogy a Fenntartó bérleti díjat fizetett volna, ezzel a töketartozást folyamatosan növelve. A befizetett összegek a Fenntartó részéről nem minősülnek a díj tartozás rendezésére irányuló érdemi lépésnek, hiszen a bérleti díj tartozás a sorozatosan elmaradó fizetések miatt, a két befizetést követően is folyamatosan nőtt. Azon tényből, hogy Fenntartó ilyen hosszú időn keresztül nem fizette a bérleti díjat, valamint abból a tényből, hogy a Fenntartó az Ítéletábla által helyben hagyott, az Intézményi éves működési költségvetést megközelítő mértékű tartozást halmozott fel, az következik, hogy a Fenntartó fizetéseképtelensége fennáll.

Az Nkt. 21.§ (9) bekezdésének kötelezése értelmében a Kormányhivatal az Intézménnyel tanulói jogviszonyban lévő tanköteles korú tanulóknak a Kövessi Erzsébet Baptista Szakközépiskola, Szakiskola és Gimnázium (1089 Budapest, Dugonics u. 17-21., OM azonosító: 038245), valamint a Csepel-sziget Általános és Szakképző Iskola, Speciális Szakiskola (1212 Budapest, Széchenyi u. 93., OM azonosító: 200768), illetve a Comenius Szakiskola és Gazdasági Szakközépiskola (1107 Budapest, Üllői út 132., OM azonosító: 100569) köznevelési intézményekben történő elhelyezéséről hivatalból gondoskodik, továbbá a nem tanköteles korú, de tanulmányaikat folytatni szándékozó tanulók másik köznevelési intézményben történő elhelyezéséhez segítséget nyújt.

A Kormányhivatal a megismételt törvényességi ellenőrzése során a fenti hiányosságokat feltárva, a bizonyítékokat együttesen és külön-külön is figyelembe véve megállapította, hogy a Fenntartó elkövette az Nkt. 21.§ (10) bekezdés d) pontja szerinti súlyos jogszabálysértést, **ennek megfelelően a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Fentiekről a Nkt. 21. § (8) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva határoztam.

Az eljárásra vonatkozó illetékmentességet az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés f) pontjára tekintettel biztosítottam.

A fellebbezésre a jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) bekezdése, valamint a 99. § (1) bekezdése alapján adom meg.

Hatásköröm az Nkt. 34.§ (2) bekezdés adja, illetékességem a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapozza meg.

A határozat alapjául szolgáló jogszabályok:

- a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 21. § (8), (9) bekezdése, (10) bekezdése, 34.§ (2) bekezdése
- a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendelet 158.§-a
- A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) bekezdés, 99. § (1) bekezdés,
- A fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés
- Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés f) pont
- Az Oktatási Hivatalról szóló 121/2013. (IV.26.) kormányrendelet 4.§-a

Budapest, 2014. május „05.”



Dr. Pesti Imre
Kormány megbízott felhatalmazásával

Dr. Rozmis Ildikó
főosztályvezető

A határozatot kapják:

1. Dr. Bárándy György – Fenntartó jogi képviselője (1061 Budapest, Andrássy út 10.)
2. Budapest Főváros Kormányhivatala Oktatási Főosztály/Iráttár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

OKTATÁSI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BPB/012/00262-17/2014.
Ügyintéző: Bobák Médea
Telefon: 06-1-328-5859
E-mail: bobak.mede@bfkh.hu

Tárgy: Jogerősítés

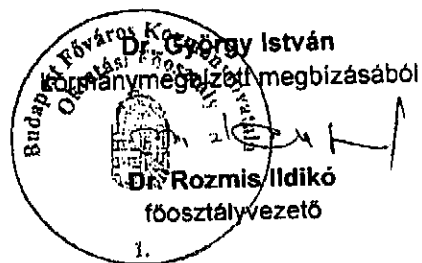
Melléklet:-

Hiv. szám: BPB/012/00262-9/2014.

JOGERŐSÍTŐ ZÁRADÉK

Budapest Főváros Kormányhivatala Oktatási Főosztálya által meghozott BPB/012/00262-9/2014. ügyiratszámú határozat – amelynek tárgya a **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány** (1106 Budapest, Rákász u. 6.) fenntartásában lévő **Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány Oktatási Központja** (1095 Budapest, Soroksári út 75-77., OM azonosító: 201353) köznevelési intézménynek a magán és egyházi fenntartású köznevelési intézmények nyilvántartásából való törlése – az Oktatási Hivatal JO/34-31/2014. ügyiratszámú másodfokú határozata, valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Oktatási Főosztályára 2014. november 12. napján beérkezett tértivevény nyomán 2014. november 05. napján jogerőre emelkedett.

Budapest, 2014. november „12.”



A jogerősítő záradékot kapják:

1. Dr. Visontai Csongor Ügyvédi Iroda (intézményi fenntartó jogi képviselője) – Dr. Visontai Csongor (1121 Budapest, János Zsigmond u. 32/a)
2. Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány Oktatási Központja (1095 Budapest, Soroksári út 75-77.)
3. Magyar Nemzeti Levéltár (1014 Budapest, Bécsi kapu tér 2-4.)
4. Oktatási Hivatal Köznevelési Információs Rendszerek Osztálya (9001 Győr, Pf.: 681.)
5. Magyar Államkincstár Budapesti és Pest Megyei Igazgatóság, Államháztartási Ügyfélszolgálat-Humánszolgáltatások (1052 Budapest, Semmelweis utca 13.)
6. Budapest Főváros Kormányhivatala Oktatási Főosztály/Irártár



FŐVÁROSI FŐÜGYÉSZSÉG
MAGÁNJOGI OSZTÁLY

1054 Budapest, Akadémia u. 13. • 1881 Budapest, Pf.: 13.
Tel.: 472-4062 • Fax.: 472-4179

B/7 11/170-7/2017

TM. 2927/2016/12.

Főpolgármesteri Hivatal
Jogi Főosztály

Hiv. szám: FPH041/170-7/2017.

1840 Budapest 50.
Pf.: 1. szám

2017 MÁJ 11

Az OBH által működtetett országos névjegyzék adatai szerint megszüntetési eljárás alatt álló Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány elnevezésű civil szervezet (a továbbiakban: Alapítvány) ügyében a fenti számra hivatkozással tájékoztatom, hogy a Fővárosi Törvényszék 40.P.20.657/2017. számú, 2017. április 4-én kelt jogerős ítéletével az Alapítvány megszűnését megállapította. A bíróság érdemi határozatában arról is rendelkezett, hogy a jogerős ítélet egy példányát elektronikus úton megküldi a nyilvántartó bíróságnak. Az ítélet az Alapítvány 12.Pk.61.669/1995. számú nemperes iratai között a Fővárosi Törvényszék Civil és Cégek nem Minősülő Szervezeteket Nyilvántartó Csoportjánál (1051 Budapest, Nádor u. 28. szám) ügyfélfogadási időben mindenki számára nyilvános, megtekinthető.

Kérem tájékoztatásom tudomásul vételét.

Budapest, 2017. május 3.



dr. Hős Ágnes
főügyész



1000075419940

Pesti Központi Kerületi Bíróság
0101-2.Vh.451/2017/2.

- 2 -

A végzés ellen a Vht. 218. § (1) bekezdése alapján van helye fellebbezésnek azzal, hogy a végzés végrehajtására a fellebbezésnek a Vht. 221. § b) pontja alapján nincs halasztó hatálya.

Budapest, 2017. február 2. napján

dr. Koleszár Nikolett s.k.
bíróági titkár

A kiadmány hitelül:

[Handwritten signature]

Szegényeket és Rászorultakat Segítő Alapítvány 2016. december 31-én fennálló tartozása

1/9

Számlaszám /iktatószám	Számla kelte /időszak	Jogcím	Bruttó végösszeg	Befizetett résztörlesztés
5795	2009.10.06	Bérleti díj 2009.10. hó	2 083 750 Ft	
5871	2009.11.03	Bérleti díj 2009.11. hó	2 083 750 Ft	-200 000 Ft
5955	2009.12.07	Bérleti díj 2009.12. hó	2 083 750 Ft	-103 750 Ft
15064	2010.01.11	Bérleti díj 2010.01. hó	2 083 750 Ft	-100 000 Ft
15165	2010.02.08	Bérleti díj 2010.02. hó	2 083 750 Ft	-100 000 Ft
15247	2010.03.04	Bérleti díj 2010.03. hó	2 083 750 Ft	-100 000 Ft
15299	2010.04.09	Bérleti díj diff. 2010.01-03. hó	262 500 Ft	
15387	2010.04.12	Bérleti díj 2010.04. hó	2 171 250 Ft	-100 000 Ft
15473	2010.05.06	Bérleti díj 2010.05. hó	2 171 250 Ft	-100 000 Ft
15560	2010.06.03	Bérleti díj 2010.06. hó	2 171 250 Ft	-100 000 Ft
15647	2010.07.06	Bérleti díj 2010.07. hó	2 171 250 Ft	-100 000 Ft
15731	2010.08.03	Bérleti díj 2010.08. hó	2 171 250 Ft	-496 250 Ft
15824	2010.09.07	Bérleti díj 2010.09. hó	2 171 250 Ft	-1 500 000 Ft
15937	2010.10.06	Bérleti díj 2010.10. hó	2 171 250 Ft	
16048	2010.11.08	Bérleti díj 2010.11. hó	2 171 250 Ft	
16153	2010.12.06	Bérleti díj 2010.12. hó	2 171 250 Ft	
26081	2011.01.10	Bérleti díj 2011.01. hó	2 171 250 Ft	
26174	2011.02.02	Bérleti díj 2011.02. hó	2 171 250 Ft	
26279	2011.03.01	Bérleti díj 2011.03. hó	2 171 250 Ft	-600 000 Ft
26421	2011.04.05	Bérleti díj 2011.04. hó	2 171 250 Ft	
26505	2011.05.05	Bérleti díj 2011.05. hó	2 171 250 Ft	-1 000 000 Ft
26596	2011.06.06	Bérleti díj 2011.06. hó	2 171 250 Ft	
26687	2011.07.06	Bérleti díj 2011.07. hó	2 171 250 Ft	-2 100 000 Ft
26796	2011.09.05	Területhasználati díj 2011.08. hó	2 171 250 Ft	-300 000 Ft
26874	2011.10.05	Területhasználati díj 2011.09. hó	2 171 250 Ft	-500 000 Ft
26957	2011.11.08	Területhasználati díj 2011.10. hó	2 171 250 Ft	
27115	2011.12.06	Területhasználati díj 2011.11. hó	2 171 250 Ft	
10026	2012.01.10	Területhasználati díj 2011.12. hó	2 171 250 Ft	
10112	2012.02.06	Területhasználati díj 2012.01. hó	2 205 990 Ft	
10233	2012.03.06	Területhasználati díj 2012.02. hó	2 205 990 Ft	-200 000 Ft
10347	2012.04.11	Területhasználati díj 2012.03. hó	2 205 990 Ft	-500 000 Ft
10413	2012.05.07	Területhasználati díj 2012.04. hó	2 205 990 Ft	
10500	2012.06.07	Területhasználati díj 2012.05. hó	2 205 990 Ft	
10591	2012.07.05	Területhasználati díj 2012.06. hó	2 205 990 Ft	
10683	2012.08.02	Területhasználati díj 2012.07. hó	2 205 990 Ft	
10777	2012.09.10	Területhasználati díj 2012.08. hó	2 205 990 Ft	
10894	2012.10.03	Területhasználati díj 2012.09. hó	2 205 990 Ft	
11022	2012.11.14	Területhasználati díj 2012.10. hó	3 308 985 Ft	
11112	2012.12.10	Területhasználati díj 2012.11. hó	3 308 985 Ft	
VFBV13-00168	2013.02.05	Területhasználati díj 2013.01. hó	3 308 985 Ft	
VFBV13-00203	2013.02.11	Területhasználati díj 2012.12. hó	3 308 985 Ft	

Szegényeket és Rászorultakat Segítő Alapítvány 2016. december 31-én fennálló tartozása

Számlaszám /iktatószám	Számla kelte /időszak	Jogcím	Bruttó végösszeg	Befizetett részörlesztés
VFBV13-00213	2013.04.03	Területhasználati díj 2013.02. hó	3 308 985 Ft	

Szegényeket és Rászorultakat Segítő Alapítvány 2016. december 31-én fennálló tartozása

Számlaszám /iktatószám	Száma kelte /időszak	Jogcím	Bruttó végösszeg	Befizetett résztörlesztés
VFBV13-00314	2013.05.14	Területhasználati díj 2013.03. hó	3 308 985 Ft	
VFBV13-01084	2013.11.20	Bérleti díj 2013.04.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01085	2013.11.20	Bérleti díj 2013.05.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01086	2013.11.20	Bérleti díj 2013.06.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01089	2013.11.20	Bérleti díj 2013.07.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01090	2013.11.20	Bérleti díj 2013.08.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01091	2013.11.20	Bérleti díj 2013.09.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01092	2013.11.20	Bérleti díj 2013.10.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01096	2013.11.21	Bérleti díj 2013.11.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-01097	2013.11.21	Bérleti díj 2013.12.hó	2 205 990 Ft	
VFBV13-00083	2014.01.16	11022/2012 sz. számla helyesbítése	-1 102 995 Ft	
VFBV13-00084	2014.01.16	11112/2012 sz. számla helyesbítése	-1 102 995 Ft	
VFBV13-00086	2014.01.16	VFBV13-00203 sz. számla helyesbítése	-1 102 995 Ft	
VFBV13-00087	2014.01.16	VFBV13-00168 sz. számla helyesbítése	-1 102 995 Ft	
VFBV13-00089	2014.01.16	VFBV13-00213 sz. számla helyesbítése	-1 102 995 Ft	
VFBV13-00090	2014.01.16	VFBV13-00314 sz. számla helyesbítése	-1 102 995 Ft	
VFBV14-00091	2014.01.17	Bérleti díj 2014.01.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-00191	2014.02.06	Bérleti díj 2014.02.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-00356	2014.03.07	Bérleti díj 2014.03.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-00460	2014.03.26	Bérleti díj 2014.04.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-00598	2014.04.29	Bérleti díj 2014.05.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-00784	2014.06.02	Bérleti díj 2014.06.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-00956	2014.07.11	Bérleti díj 2014.07.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-01052	2014.07.30	Bérleti díj 2014.08.hó	2 205 990 Ft	
VFBV14-01391	2014.10.14	Területhasználati díj 2014.09. hó	2 205 990 Ft	
297/2015	2014.10	Használati díj 2014.10	2 205 990 Ft	
297/2015	2014.11	Használati díj 2014.11	2 205 990 Ft	
297/2015	2014.12	Használati díj 2014.12	2 205 990 Ft	
297/2015	2015.01	Használati díj 2015.01	3 308 985 Ft	
297/2015	2015.02	Használati díj 2015.02	3 308 985 Ft	
297/2015	2015.03	Használati díj 2015.03	3 308 985 Ft	
349/2015	2015.04	Használati díj 2015.04	3 308 985 Ft	
496/2015	2015.05	Használati díj 2015.05	3 308 985 Ft	
598/2015	2015.06	Használati díj 2015.06	3 308 985 Ft	
635/2015	2015.07	Használati díj 2015.07	3 308 985 Ft	
764/2015	2015.08	Használati díj 2015.08	3 308 985 Ft	
834/2015	2015.09	Használati díj 2015.09	3 308 985 Ft	
941/2015	2015.10	Használati díj 2015.10	3 308 985 Ft	
1032/2015	2015.11	Használati díj 2015.11	3 308 985 Ft	
0006/2016	2015.12	Használati díj 2015.12	3 308 985 Ft	
0006/2016	2016.01	Használati díj 2016.01	4 411 980 Ft	
286/2016	2016.02	Használati díj 2016.02	4 411 980 Ft	
286/2016	2016.03	Használati díj 2016.03	4 411 980 Ft	
286/2016	2016.04	Használati díj 2016.04	4 411 980 Ft	
437/2016	2016.05	Használati díj 2016.05	4 411 980 Ft	
550/2016	2016.06	Használati díj 2016.06	4 411 980 Ft	
650/2016	2016.07	Használati díj 2016.07	4 411 980 Ft	
726/2016	2016.08	Használati díj 2016.08	4 411 980 Ft	
840/2016	2016.09	Használati díj 2016.09	4 411 980 Ft	
926/2016	2016.10	Használati díj 2016.10	4 411 980 Ft	
1028/2016	2016.11	Használati díj 2016.11	4 411 980 Ft	
1119/2016	2016.12	Használati díj 2016.12	4 411 980 Ft	
162-1/2017	2017.01	Használati díj 2017.01	4 411 980 Ft	
778-1/2017				

Számlaszám /iktaratószám	Számla kelte /időszak	Jogcím	Bruttó végösszeg	Befizetett rész törlesztés
1896-1/2017	2017.02	Használati díj 2017.02	4 411 980 Ft	
2107-1/2017	2017.03	Használati díj 2017.03	4 411 980 Ft	
2406-1/2017	2017.04	Használati díj 2017.04	4 411 980 Ft	
2517-1/2017	2017.05	Használati díj 2017.05.23-ig	4 411 980 Ft	
Bérelti és használati díj összesen:			252 488 370 Ft	-8 200 000 Ft
17.G.42.132/2010/22 ítélet alapján perköltség			850 000 Ft	
16.Gf.40.202/2013/7 ítélet alapján perköltség			300 000 Ft	
17.G.44.586/2013/10 ítélet alapján perköltség			900 000 Ft	
16.Gf.40.081/2015/3 ítélet alapján perköltség			100 000 Ft	
Perköltség összesen:			2 150 000 Ft	
SZERSA tartozás mindösszesen:			246 438 370 Ft	



B/10

Végrehajtói ügyszám(ok): 397.V.1925/2016/74

BUDAPESTI FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK BÍRÓSÁGÁNAK VÉGREHAJTÓI ÜGYKÖNYVÉNEK

REGISZTERI SZÁM	44/170 - 27/2017
DÁTUM	2017. SZEPTEMBER 20.
NYELV	Magyar
ELŐZŐ ÜGY	W. 55038

2017. SZEPTEMBER 21.

REGISZTERKÖNYV VÉGREHAJTÁSI ÜGYBEN

Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház u. 9-11.



Készült 2017.09.05. 13:39-kor 1137 Budapest, Szent István körút 10. 4/8 szám alatt.
Budapest Főváros Önkormányzata végrehajtást kérőnek, adószáma: 15735636-2-41, címe: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.,
Szegényeket és Rászorultakat Segítő Közhasznú Alapítvány adós, címe: 1085 Budapest, József Krt. 8. 3.Em. 4. ellen BÉRLETI DÍJ
TARTOZÁS címen 105 216 390 Ft és járulékai iránt indult végrehajtási ügyében.
A végrehajtást a(z) Fővárosi Törvényszék Bíróság a(z) 0100-1.Vh.500.147/2016/1 számú végrehajtási lappal rendelte el.

A fenti végrehajtási ügyben tájékoztatom, hogy a BM közlése alapján az adós gépjárműtulajdonnal nem rendelkezik, továbbá az esetlegesen nyilvántartott gépjárművek évjáratuknál fogva kereskedelmi értéket nem képviselnek.

Több budapesti pénzintézetet megkeresve az adós pénzeszközöket nem kezel, illetve a kiadott hatósági átutalási megbízások eredményre nem vezettek.

A TAKARNET rendszer lekérdezése alapján az adós Magyarország területén ingatlantulajdonnal nem rendelkezik.

A fenti okok miatt és az előző jegyzőkönyvben leírtak alapján a követelés jelenleg behajthatatlan.
Az eljárás a Vht. 52.§ (d) pontja alapján szünetel.

A szünetelés megállapításától a végrehajtási jog a végrehajtandó követeléssel együtt elévül.
(BH 2005.291)

Egyben tájékoztatom, hogy végrehajtási eljárás folytatását szünetelés elrendelésétől számított 5 éven belül végrehajtói költségáltalány 50%-os mértékének megfelelő megfizetése mellett kérheti. Az 5 év elteltét követően végrehajtási ügy elévül.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 162. §-a alapján a bírósági végrehajtó eljárása nemperes eljárás, a hatáskörében tett intézkedése mindenkire kötelező. A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 459. § (1) bekezdés h) pontja alapján az önálló bírósági végrehajtó és az önálló bírósági végrehajtó-helyettes hivatalos személy. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 225. § (2) bekezdése alapján a végrehajtó eljárása – mint polgári nemperes eljárás – a bíróság eljárásával azonos.

Tájékoztatom, hogy intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Pesti Központi Kerületi Bíróság-nak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetéktelen, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Itv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékbélyegen kell megfizetni.

Budapest, 2017.09.05.

