

2010. dec. 20-án
levél

Kim K
2010.12.20.

Szikszai Zolt
Kérem a fent
mellékelt
kérelemmel
Köszönöm
2011.01.06

DRÓTOS és TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA

1092 Budapest, Kinizsi u. 22. II. em. 7/A

tel/fax: 210-8176

e-mail: bdrotos@drotos.axelero.net

847/2010.

Budapest Főváros VII. Ker. Erzsébet Város
Vattamány Zsolt polgármester úr
1073 Budapest
Erzsébet krt. 6.

Tisztelt Polgármester Úr!

2010. december 6.-án kelt levelemet – amely megbízom, az S.O.S. Dent Kft. (1061 Budapest, Király u. 14.) nevében és képviselőjében született – 2010. december 10.-én juttattam el személyesen Önhez. A levelet Szikszai Zsolt alpolgármester úr Titkárságán vették át.

Ezt követően személyesen telefonon beszéltem Szikszai Zsolt alpolgármester úrral és tájékoztattam arról, hogy a levelem tárgyát képező és a 2010. október 28.-án megtartott tárgyaláson elővezetett kérelmünk sürgőssé vált, figyelemmel arra, hogy a T. Polgármesteri Hivatal és az S.O.S. Dent között a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma által hozott 18G.41.465/2008/13. sz. jogerős Ítélet alapján a végrehajtási eljárást Önök elindították. Igaz az elindítás még a tárgyalást megelőzően történt.

A végrehajtásnak az lett az eredménye, hogy az S.O.S. Dent Kft. számlájáról a beérkezett összegeket a végrehajtó azonnal leemeli, az S.O.S. Dent Kft. Cégbírósági nyilvántartásába az ide másolatban csatolt végzés alapján a végrehajtási eljárást a 2010. november 22.-én kelt végzésével a Cégbíróság a Végrehajtó kérelmére bejegyezte.

Az S.O.S. Dent Kft. működése tehát lehetetlenné vált.

Tisztelt Polgármester Úr!

A személyes tárgyaláson, továbbá az írásban beadott levélben tételesen és részletesen előadtuk azokat a gondokat és problémákat, amelyek a fent hivatkozott 18.G.41.465/2008/13 sz. peres eljárás alapját képezte.

Azt is előadtuk, hogy az S.O.S. Dent Kft. a peres eljárás során viszont keresetet indított, amelyet később nem folytatott, hiszen nem akart az Önkormányzattal egy olyan vissza nem fordítható eljárásba bonyolódni, amelynek az eredménye és a vége szinte felmérhetetlen.

Ahogy azt már többször előadtuk és sérelmeztük, az S.O.S. Dent Kft. 1994 évtől kezdődően bérlője volt a Budapest VII. ker. Kazinczy u. 56 szám alatt a 04 sz. helyiségnek, amelyet felújított, modernül berendezett és az önkormányzat azt 2004-ben 1 éves határidővel felmondta.

A felmondást akkor vitatni nem tudtuk, a helyiség mint fogászati rendelő bezárt, de 1 éven keresztül az ERVA Zrt. a használati díjra vonatkozó számlákat annak ellenére kiküldte, hogy az S.O.S. Dent azt minden esetben visszaküldte. A fenti sz. Ítéletben rögzített 10.272.003,- Ft. összeg tehát ezt foglalja magába.

Sajnálatos módon a végrehajtási eljárást 23.155.742,- Ft. összegbe indították el, mely összeget természetesen vitatunk és túlzott mértékűnek tartunk.

Mindenek előtt jelezni szeretnénk, hogy a T. Önkormányzat a már elindított levelünkben összefoglalt tényállás, továbbá a végrehajtási eljárásra tekintettel mielőbb állítsa meg a végrehajtást, tegye lehetővé az S.O.S. Dent Kft. részére a további személyes tárgyalásokat és az ügy valamilyen módon történő lezárását.

Amennyiben erre nem kerül sor, úgy már most tolmácsolom T. Polgármester Úrnak az S.O.S. Dent azon álláspontját, hogy a közel 15 millió forint összegű kárát fenntartva kénytelen lesz keresetet indítani és a folyamatban lévő végrehajtási eljárás felfüggesztését kérni.

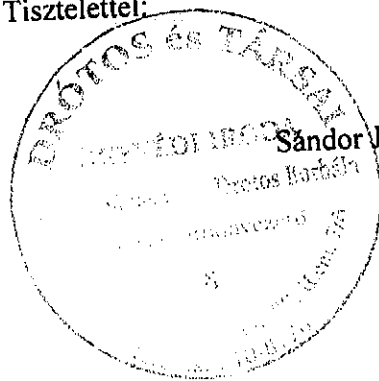
Várom szíves válaszát azzal, hogy mellékelem Merényi Ferenc önálló bírósági végrehajtó egyenlegközlő levelét, továbbá a dr. Kollár Károly ügyvéd által elindított végrehajtási lap másolatát.

Ismételten megerősítem, hogy az S.O.S. Dent Kft. 2006-ban kényszer hatására az eljárás tárgyát képező helyiséget elhagyta, amely jelenleg is üresen áll, a felmondási ok az Önkormányzat részéről 2004. júniusában tehát valótlan volt.

Tisztelettel kérem szíves intézkedését és azonnali válaszát.

Budapest, 2010. december 20.

Tisztelettel:



Sándor Jánosné dr. Drótos Borbála
ügyvéd



MERÉNYI FERENC Önálló Bírósági Végrehajtó
1067 Budapest, Teréz krt. 39.2/10
1385 Budapest, Pf.: 895

adós

Ügyszám: 0075.V.1486/2010

EGYENLEGKÖZLŐ

Dátumig: 2010.12.08

ADÓS neve: S.O.S.-Dent Kft.

Végrehajtást kérő neve: Budapest VII.ker. Önkormányzat

	Terhelés:	Kiegyenlítés:	Egyenleg:
Állam:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
Kamara:	211 244 FT.	0 FT.	211 244 FT.
Tanúdij:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
Eljárás ktsg-e:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
Posta ktsg:	290 FT.	0 FT.	290 FT.
Utalványdíj:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
Egyéb ktsg:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
Munkadíj:	216 805 FT.	0 FT.	216 805 FT.
Ktsg. át.:	108 403 FT.	0 FT.	108 403 FT.
DSZ11:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
Jutalék:	1 458 048 FT.	0 FT.	1 458 048 FT.
Végrehajtó:	1 783 546 FT.	0 FT.	1 783 546 FT.
VH illeték:	0 FT.	0 FT.	0 FT.
VH ktsg:	284 347 FT.	0 FT.	284 347 FT.
Kamat:	9 904 602 FT.	0 FT.	9 904 602 FT.
Perktsg. és/vagy vh. okirat szerinti fix kamat:	700 000 FT.	0 FT.	700 000 FT.
Tőke:	10 272 003 FT.	0 FT.	10 272 003 FT.
Végrehajtást kérő:	21 160 952 FT.	0 FT.	21 160 952 FT.
Összesen:	23 155 742 FT.	0 FT.	23 155 742 FT.
2010.12.08-ig a teljes tartozás összege:			

Budapest, 2010.12.08

Heberling Gábor
helyettes bírósági végrehajtó
tartós helyettes

415 / 2010 JÚN 3.

18. G. 41.465/2008/13.



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Bíróság a dr. Krasznai és dr. Kollár Ügyvédi Iroda - dr. Kollár Károly ügyvéd (1052. Budapest, Parisi u. 2.) által képviselt Budapest, Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata felperesnek, a Sándor Jánosné dr. Drótos Borbála ügyvéd (1092. Budapest, Kinizsi u. 22.) által képviselt S.O.S-DENT Fogorvosi Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2040. Budaörs, Szabadság u. 10.) alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a bíróság nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt 10.272.003.-Ft (tízmillió-kettőszázhetvenkettőezer-három) forintot, valamint ezen összeg után 2006. július 15. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát, valamint 700.000 (hétszáz ezer) forint perköltséget.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívásra 616.300 (hatszáztizenhatezer-háromszáz) forint illetéket.

A bíróság ezt meghaladóan a felperes kereseti kérelmét elutasította.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Bíróságnál, 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 kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, továbbá ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen

18. G. 41.465/2008/13.

irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésében 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 Legfelsőbb Bíróság bírálja el. Vagyonjogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Legfelsőbb Bíróság eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. Új tényre, illetve új bizonyítékra hivatkozni nem lehet. A fellebbezés elbírálása tárgyaláson kívül a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával történik.

I n d o k o l á s

A felperes a VII. kerület Király u. 21. szám alatt található ingatlan tulajdonosaként mint bérbeadó, valamint az alperes mint bérlő 1994. december 30.-án kötöttek írásban bérleti szerződést az ingatlan földszintjén található 131 m² alapterületű helyiség csoport bérletére fogászati segédeszköz gyártás céljára 1994. december 1. napjától határozatlan időre.

Felperes 2004. június 7.-én a Hajnalkirály Kt vevővel adásvételi szerződést kötött a perbeli bérleményt is magában foglaló, az ingatlan-nyilvántartásban 34.164 hrsz. alatt felvett, természetben Király utca 21. szám alatt található ingatlanra. A szerződés 14. pontjának értelmében az adásvételre az eladó - a vevőre háruló vételár fizetési kötelezettség teljesítéséig történő - tulajdonjogának fenntartásával került sor. A 9. pontban az eladó szavatolta, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőinek bérleti jogviszonyát a szerződés aláírását követő két éven belül megszünteti és a helyiségeket kiüríti, amennyiben a helyiség kiürítésére a megjelölt határidőn belül nem kerül sor, a vevő a vételár terhére állapodik meg a helyiség bérlőivel a helyiség kiürítéséről. A 18. pont szerint az ingatlan vevőnek való birtokba adásáig a bérbeadói jogokat az eladó önkormányzat gyakorolja, és terhelik a bérbeadó kötelezettségei. A 19. pont alapján az eladó külön okiratban foglalt meghatalmazása és megbízása alapján a vevő készíti el és köti meg az önkormányzat mint bérbeadó helyett és nevében az adásvétel tárgyát képező ingatlan valamennyi bérlőjével a bérleti szerződéseket megszüntető megállapodásokat. A 21. pont értelmében a bérlőkkel kötendő megállapodások szövegét az eladóval előzetesen egyeztetni kell.

Felperes 2004. június 15.-én kelt levelében a bérleti szerződést 2005. június 30. napjára felmondta, egyben felszólította az alperest, hogy a felmondási idő lejártakor a helyiséget kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át részére. Tájékoztatta egyúttal a bérlőt, hogy új bérleti szerződés megkötésére van lehetőség a 189./2003. (IV.25.) K.T. Határozat szerinti díj kikötésével.

Alperes a felmondást 2004. június 22.-én átvette, azonban a bérleményt a felperes részére a felmondási idő lejártakor nem adta át.

18. G. 41.465/2008/13.

2005. szeptember 14.-én a Hajnalkirály Kft és az alperes adásvételi előszerződést kötött a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő közötti bérleti szerződés tárgyát képező 131. m² bérlemény megvásárlására. Az eladó rögzítette, hogy a Király u. 21. szám alatti 34164 hrsz.-ú ingatlant megvásárolta, azonban mivel a teljes vételárat nem egyenlítette ki az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye fel van tüntetve. Az 5. pontban rögzítésre került, hogy az alperes a felperes megbízásából eljáró ERVA Rt jóváhagyásával a felperesi felmondás ellenére birtokolja a bérleményt, és azután bérleti díjat fizetett. A 8. pont alapján a vevő képviselője a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett 20.000.000.-Ft készpénzt az eladó képviselőjének, a vételárból fennmaradó 10.000.000.-Ft-ot 2005. október 31.-ig vállalta megfizetni. A 13. pontban az eladó hozzájárulását adta ahhoz, hogy amennyiben a vevő a vállalt időpontig a teljes vételárat megfizetni az ingatlan tulajdonjoga -azt követően, hogy az eladó tulajdonjoga bejegyzésre kerül a tulajdoni lapon- bejegyzésre kerül az illetékes földhivatalnál. A szerződés 16. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a vevő a teljes vételár kifizetésére figyelemmel 2005. október 1.-től kezdődően nem köteles bérleti díj fizetésére. A 19. pont szerint a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy a végleges adásvételi szerződést az azt követő 8 napon belül megkötik, hogy az eladó a VII. kerületi Önkormányzattól az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, ennek legkésőbbi időpontjaként 2006. augusztus 31.-ét határozták meg.

Felperes 2006. január 2.-án kelt levelében alperest a 28./2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelet 21. §-a alapján a helyiség jogcím nélküli használójaként kötelező használati díj megfizetésére szólította fel, leveléhez számlát mellékelve.

Alperes visszaküldte a felperes által kiállított számlákat arra hivatkozással, hogy a felperes az ingatlant elidegenítette, erről maga tájékoztatta az alperest, egyben jelezte, hogy az új tulajdonossal a Hajnalkirály Ingatlanforgalmazó Kft-vel kell a bérleti jogviszony folytatásában megállapodni. Jelezte felperesnek, hogy annak tájékoztatása alapján a bérleti jog folytatása érdekében megkereste a Hajnalkirály Kft-t, amellyel megállapodott a folytatásról azzal a kitéttel, hogy a bérlemény használatáért díjat nem kell fizetnie, így 2005. szeptemberétől jogszerűen nem fizet díjat a helyiség használatáért.

Felperes az alperes ellen a bérleti szerződés tárgyát képező helyiségek kiürítése iránt pert indított, a PKKB 6. G. 300.379/2007/5. számú 2007. május 31.-én kelt 2007. június 21.-én jogerőre emelkedett ítéletében kötelezte az alperest az ingatlan birtokba adására felperes részére.

Az alperes a helyiséget 2007. július 24.-én visszaadta jegyzőkönyvben rögzítetten felperesnek.

Felperes módosított kereseti kérelmében alperest 2005. szeptember 1.-től 2007. július 24.-ig mindösszesen 10.272.003.-Ft használati díj, valamint a használati díj hátralék után a hátralékos időszak kezdetétől az ingatlan visszaadásáig terjedő időre számított időszak középátlagos időpontjától 2006. május 27. napjától a mindenkori késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az Ltv. 20. § (2) bekezdése, valamint a felperesi önkormányzat képviselő testületének 28/2000 (XII. 23.) számú az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbe adásainak feltételeiről szóló önkormányzati rendelete 21. §-a alapján, a kamat mértékét a Ptk 301/A § alapján kérte

18. G. 41.465/2008/13.

megállapítani. A perköltség körében az ügyvédi munkadíj összegének megállapítását a 32./2003. (VIII. 22.) IM. rendelet alapján kérte azzal, hogy a jogi képviselő áfa fizetésére köteles.

Előadta, hogy a bérleti jogviszony megszűnésére figyelemmel alperes a helyiség jogcím nélküli használatáért használati díjat köteles fizetni, azonban ezen kötelezettségének 2005. szeptemberétől nem tett eleget. Előadta, hogy a használati díj összege -az önkormányzat rendelete alapján -2005. szeptember 1.-től 2005. december 31.-ig 185.539.-Ft/hó (összesen 742.156.-Ft), 2006. január 1.-től 2006. augusztus 31.-ig 501.084.-Ft/hó (összesen 4.008.672.-Ft), 2006. szeptember 1.-től 2007. július 24.-ig terjedő időszakban 501.925.-Ft/hó (összesen 5.521.175.-Ft).

Az alperes a felperes keresetének elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérte. Nem vitatta, hogy a felperessel megkötött bérleti szerződés alapján fennálló jogviszony a felperes felmondására figyelemmel megszűnt, azonban védekezésében hivatkozott arra, hogy felperes 2005. júniusi levelében arról is tájékoztatta, miszerint lehetőség van új bérleti szerződés megkötésére. Ezt követően megkereste a Hajnalkirály Kft-t, amellyel adásvételi előszerződést kötött a bérlemény megvásárlására. Álláspontja szerint a Hajnalkirály Kft jogszerűen rendelkezett a megvásárolandó ingatlannal, így az adásvételről és arról, hogy az alperes a továbbiakban nem köteles bérleti díjat fizetni. Mindezekről a felperest és az ERVA Rt-t értesítette, az ügyben jóhiszeműen, a Hajnalkirály Kft útmutatása alapján járt el.

Alperes elsődlegesen a tárgyalás felfüggesztését kérte mindaddig, amíg a Hajnalkirály Kft felperesnek a jelen per felperese mint alperessel szemben indított per jogerősen le nem zárul, a felfüggesztésre vonatkozó kérelme elutasítása esetére a felperes által követelt használati díj csökkentését és az üzleti bérleti díj összegével megegyező mértékben történő megállapítását kérte 2007. július 24.-ig. Arra hivatkozott, hogy az önkormányzat tájékoztatta a felmondás közlésekor, hogy lehetőség van a bérleti jogviszony folytatására, a Hajnalkirály Kft.-vel megkötött adásvételi szerződés alapján a Hajnalkirály Kft. volt jogosult a bérlőkkel a további szerződések megkötésére, sem írásban, sem szóban nem jelezte a felperes, hogy a Hajnalkirály Kft.-vel megkötött adásvételi előszerződéssel szemben kifogásuk lenne. Mindezek alapján a felperes tájékoztatása és adásvételi szerződés kötése, valamint az alperes adásvételi előszerződése ismeretében tanúsított magatartása alapján bízott abban, hogy a felperes vele a korábbi bérleti díjszabás szerint szerződést köt, majd abban, hogy a használatra a Hajnalkirály Kft.-vel kötött szerződés alapján érvényes jogcíme van.

Felperes kereseti kérelme túlnyomórészt megalapozott.

A peres felek az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) hatálya alá tartozó a 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2. § szerinti helyiség bérleti szerződést kötöttek írásban, melynek alapján a bérlő köteles a helyiség használatáért és a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért bérleti díjat fizetni.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 6. G. 300.379/2007/5. számú jogerős ítéletében kötelezte az alperest az ingatlan kiürítésére a felperes 2005. június 30. napjára szóló jogszerű felmondására tekintettel.

18. G. 41.465/2008/13.

Az Ltv. 17. § (1) bekezdése alapján a szerződés megszűnésekor a bérelő köteles a lakást és a berendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Az Ltv. 20. § (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A (2) bekezdés alapján a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a használati díj emelhető. A (3) bekezdés szerint önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A 28/2000 (XII. 23.) számú Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásainak feltételeiről szóló felperesi önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdés alapján a használati díj a helyiség jogszerűtlen használatának kezdetétől számított 7. hónaptól a megszűnt szerződés szerint megállapítható bérleti díj háromszorosa, 13. hónaptól a megszűnt szerződés szerint megállapítható bérleti díj hatszorosa, 25. hónaptól a megszűnt szerződés szerint megállapítható bérleti díj tízszerese.

Alperes nem vitatta a felperes által állított azon tényt, miszerint 2007. július 24. napján került sor a bérlemény felperes birtokába történő visszaadására, így a bíróság megállapította, hogy a bérleti jogviszony megszűnésére figyelemmel alperes 2005. szeptember 1. napjától a birtokba adás időpontjáig 2007. július 24. napjáig a jogcím nélküli használatért használati díjat köteles fizetni.

A bíróság a 3. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítetten tájékoztatta alperest a védekezését megalapozó tények bizonyítására vonatkozó teherről, és a bizonyítandó tények köréről, miszerint alperest terhelte annak bizonyítása, hogy 2005. szeptember 1.-től 2007. július 24.-ig terjedő időszakban az ingatlan használatára a felperestől, mint tulajdonostól származó érvényes jogcímmel rendelkezett, valamint bizonyítania kellett, hogy felperessel megállapodott az ingatlan ingyenes használatában, a használati díj összegszerűségében vagy a kikötött használati díjat felperesnek megfizette.

Alperes azonban a per során nem tudta bizonyítani, hogy a felperestől származtatott jogcímen tartotta birtokában a perbeli bérleményt, a felmondás közlését követő levelezésből egyértelműen kitűnik, hogy a felperes megszűntnek tekintette a bérleti szerződést, a felek új szerződést nem kötöttek. Önmagában a szerződéskötés lehetőségéről való tájékoztatás az alperesi használatot megalapozó érvényes jogcímet nem teremtett.

Alperes a bíróság többszöri felhívása ellenére nem jelentette be a felfüggesztési kérelmében hivatkozott per tárgyát és számát, továbbá érdemi védekezése körében hivatkozottak sem alapozták meg a tárgyalás felfüggesztését.

A felperes és Hajnalkirály Kft. közötti adásvételi szerződésben a tulajdonjog fenntartás ténye rögzítésre került, a 18. pont szerint az ingatlan vevőnek való birtokba adásáig a bérbeadói jogokat az eladó önkormányzat gyakorolja, és terhelik a bérbeadó kötelezettségei. A 19. pont alapján az eladó külön okiratban foglalt meghatalmazása és

18. G. 41.465/2008/13.

megbízása alapján lett volna jogosult a vevő megkötni az önkormányzat mint bérbeadó helyett és nevében az adásvétel tárgyát képező ingatlan valamennyi bérlőjével a bérleti szerződéseket megszüntető megállapodásokat. Alperes a per során azonban nem hivatkozott az önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében történő szerződéskötésre a Hajnalkirály Kft.-t külön okiratban feljogosító meghatalmazásra.

Dr. Nagy György tanú vallomása alapján megállapította a bíróság, hogy a 2006. január 25. napján a felperesi polgármester részéről adott meghatalmazás alapján kizárólag a szerződések előkészítésére vált jogosulttá a felperes nevében és képviselőjében.

Önmagában az a tény, hogy felperes tudott, vagy tudhatott a Hajnalkirály Kft és az alperes közötti adásvételi előszerződésről nem bizonyítja, hogy az alperest ingyenes, vagy a bérleti díjjal megegyező használati díj ellenében történő használatra feljogosította.

Alperes azonban tudott arról, hogy a Hajnalkirály Kft nem egyenlítette ki a teljes vételárat a felperes felé, így a felperes és a Hajnalkirály Kft közötti adásvételi szerződésben tulajdonjog fenntartás került kikötésre, a Hajnalkirály Kft a szerződés megkötésekor nem volt az ingatlan tulajdonosa, sem a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére kötelmi jogosultsággal rendelkező sem. Mindezek alapján a felperesi önkormányzatot mint tulajdonost illette meg továbbra is az ingatlan hasznosításának joga.

A bíróság mindezek alapján kötelezte az alperest a felperesi kereseti kérelemnek megfelelő használati díj megfizetésére, azonban a késedelmi kamat megfizetésére kizárólag a keresetben hivatkozott jogcím nélküli használat időszakának középarányos időpontjától kötelezte alperest.

A bíróság a bérlő alperest a Ptk. 301/A §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezte, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 685. § c) pontja alapján az önkormányzat gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolataira is a gazdálkodó szervezetre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, melynek körében az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003 (VIII. 22.) IM. rendelet alapján állapította meg bruttó 700.000 Ft. összegben, a felperes illetékmentessége folytán feljegyzett 616.300 Ft. kereseti illeték viselésére az alperest kötelezte.

Budapest, 2010. április 27.

dr. Pusztai Anita s.k.
bíró

Írásba foglalva:

2010. május 12.

