

Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben megegyező elektronikus másolat.

DR. GÁLDI NÓRA EGYÉNI ÜGYVÉD

székhely: 1024 Budapest, Rómer Flóris u. 28. III. em. 1.

tel: +36 70 452 3911; e-mail: noragaldi@gmail.com

Tisztelt Pesti Központi Kerületi Bíróság !

Alulírott **Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata** (képviseli: Niedermüller Péter polgármester, székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., tel.: 462-3100, fax: 342-4732, e-mail: polgarmester@erzsebetvaros.hu, adószám: 15735708-2-42, nyilvántartási száma: 735704, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01) mint **felperes**,

az **F1** alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm, a **Dr. Gáldi Nóra ügyvéd** (székhely: 1024..Budapest, Rómer Flóris.u.28. telefon:+36 70 452 3911, Kamarai azonosító szám: 36060450, adószám: 55107231-1-41, email: noragaldi@gmail.com, – útján

bérleti díj iránti igény érvényesítése tárgykörében

a **dr. Varga Krisztina** közjegyző előtt (1027 Budapest, Csalogány utca 21. I/3.) **11016/Ü/31368/2021/2** ügyszámon indított fizetési meghagyással (ill. kibocsátása iránti kérelemmel) szemben benyújtott ellentmondás nyomán

k e r e s e t e t

terjesztek elő

az **Andrássy 52 Bar Korlátolt Felelősségű Társaság** (képviseli: Kovács Zsófia Éva ügyvezető, székhely: 1054 Budapest, Bank utca 6. 2. em. 9.; tel.: 462-3100, fax: 342-4732, andrassy52kft@gmail.com, adószám: 23796801-2-41, cégjegyzék száma: 01-09-978293, nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, statisztikai számjele: 23796801-5610-113-01) mint **alperessel** szemben

I. KÉRELEM

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** az F18 alatt csatolt folyószámlán feltüntetett számlák alapján fennálló fizetési kötelezettség - elmaradt bérleti díj és járulékai iránti igény érvényesítése okán – összesen **5.447.922,- Ft.**, azaz ötmillió-négyszáznegyvenhétezer-kilencszázhuszonkettő forint elmaradt **bérleti díj** megfizetésére.

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** a 2021. augusztus havi bérleti díj, azaz mindösszesen **907.987 Ft** azaz kilencszázhétezer-kilencszáznyolcvanhét forint **2021.08.20. napjától a kifizetésig**, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű törvényes **késedelmi kamatai** felperes számára történő megfizetésére.

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** a 2021. szeptember havi bérleti díj, azaz mindösszesen **907.987 Ft** azaz kilencszázhetezer-kilencszáznyolcvanhét forint **2021.09.17. napjától a kifizetésig**, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű törvényes késedelmi kamatai felperes számára történő megfizetésére.

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** a 2021. október havi bérleti díj, azaz mindösszesen **907.987 Ft** azaz kilencszázhetezer-kilencszáznyolcvanhét forint **2021.10.17. napjától a kifizetésig**, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű törvényes késedelmi kamatai felperes számára történő megfizetésére.

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** a 2021. november havi bérleti díj, azaz mindösszesen **907.987 Ft** azaz kilencszázhetezer-kilencszáznyolcvanhét forint **2021.11.15. napjától a kifizetésig**, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű törvényes késedelmi kamatai felperes számára történő megfizetésére.

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** a 2021. december havi bérleti díj, azaz mindösszesen **907.987 Ft** azaz kilencszázhetezer-kilencszáznyolcvanhét forint **2021.12.17. napjától a kifizetésig**, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű törvényes késedelmi kamatai felperes számára történő megfizetésére.

Kérem a T. Bíróságot, hogy **kötelezze alperest** a 2022. január havi bérleti díj, azaz mindösszesen **907.987 Ft** azaz kilencszázhetezer-kilencszáznyolcvanhét forint **2022.01.21. napjától a kifizetésig**, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű törvényes késedelmi kamatai felperes számára történő megfizetésére.

Perköltségként a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerinti – azaz a pertárgy értékének 5%-a - ügyvédi munkadíjra tartok igényt azzal, hogy jogi képviselőm ÁFA fizetésére nem köteles.

Mindezek mellett kérem alperes marasztalását a közjegyzői FMH eljárás során felmerült költségekben is.

A perköltség felszámításához szükséges költségjegyzéket mellékletként F20 szám alatt csatolom.

II. ÉRVÉNYESÍTENI KÍVÁNT JOG

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban **Ptk.**)

6:331. § [Bérleti szerződés]

(1) Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlo a dolog átvételére **és bérleti díj fizetésére köteles.**

6:336. § [A bérleti díj]

(1) A bérlo a bérleti díjat havonta előre köteles megfizetni. Ha a bérleti szerződés egy hónapnál rövidebb időre jön létre, a bérleti díj a szerződés megkötésekor esedékes.

III.TÉNYÁLLÁS

Felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő, valamint az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. mint üzemeltető (székhely: 1071 Budapest, Akácfa u. 42-48.; képviseli: Rókay Attila ügyvezető; adószám: 25962415-2-42, a továbbiakban: Üzemeltető) között 10 éves időtartamra szóló határozott idejű bérleti szerződések jöttek létre a felperes tulajdonát képező Klauzál Téri Vásárcsarnok területén található üzlethelyiségek vonatkozásában az alábbiak szerint.

- 2018.09.18. napján G01, G08, G12, G13, G14, G18, G19, F01, F02 számú üzlethelyiségek bérbeadása- ill. bérbevétele tárgyában (F3, F4, F5)
- 2018. november 5. napján az G004 és G07 számú üzlethelyiségek bérbeadása- ill. bérbevétele tárgyában (F6)

Az alperes 2021. augusztus óta bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes 2021. augusztusa óta valamennyi bérleti díj számla befogadását megtagadta, a számlákat a felperes részére visszaküldte.

Felperes és az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. között létrejött feladatellátási szerződés alapján 2017. szeptember 1. napjától kezdve az Üzemeltető látja el a Klauzál Téri Vásárcsarnok üzemeltetői feladatait, és látja el a bérbeadással kapcsolatos feladatokat, többek között a számlázást és a követeléskezelést.

Az Üzemeltető jogi képviselője útján több felszólító levelet küldött alperes részére (F7, F10, F11), amelyben az elmaradt bérleti díj 8 napon belüli megfizetésére szólította fel és figyelmeztette a fizetési kötelezettség elmulasztásának lehetséges következményeire.

Alperes válaszleveleiben (F8, F9, F12-F15) a felperessel folyamatban lévő egyeztetésekre, valamint az alperes képviselő testületének 2021. július 2. napján elfogadott 652/2021. (VII.2.) sz. határozatában foglaltakra hivatkozással tagadta meg a számlák befogadását és megfizetését.

A felperes képviselő testülete azonban a 666/2021. (IX.15.) sz. határozatával a 652/2021. (VII.2.) sz. határozatát hatályon kívül helyezte. A 652/2021. (VII.2.) sz. határozattal elfogadott bérleti szerződés módosítás aláírására tehát nem került sor.

A felperes képviselő testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 411/2021.(XI.16.) sz. határozatával hozzájárulását adta ahhoz, hogy az alperessel szemben fennálló bérleti díj követelés fizetési meghagyás útján kerüljön érvényesítésre.

A dr. Varga Krisztina közjegyző előtt (1027 Budapest, Csalogány utca 21. I/3.) 11016/Ü/31368/2021/2 ügyszámon indított fizetési meghagyásban az alperes által megfizetni elmulasztott 2021. augusztus, szeptember, október és november hónapokra esedékes bérleti díj – mindösszesen 3 631 948 HUF – került követelésként feltüntetésre.

A fizetési meghagyás kibocsátása óta a 2021. decemberi és a 2022. januári bérleti díj is esedékessé vált, ezért a jelen keresetlevélben a felperesi követelés a keresetlevél benyújtásának időpontjában fennálló követelés alapján kerül előterjesztésre.

Az alperes bérleti díj tartozását üzlethelyiségenként feltüntetve, a vonatkozó számlák sorszámanak feltüntetésével az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzlethelyiség(ek) száma	Számlák sorszáma	Bérleti összege Ft/hó nettó	Bérleti díj összege Ft/hó bruttó	Egyenleg 2022.01.19- én (bruttó) 6 havi bérleti díj tartozás
F01-02	KLCS21-10226 KLCS21-10259 KLCS21-10292 KLCS21-10328 KLCS21-10365 KLCS22-10005	191.490,- + ÁFA	243.192,-	1.459.152,-
G01	KLCS21-10223 KLCS21-10256 KLCS21-10289 KLCS21-10325 KLCS21-10362 KLCS22-10002	65.962,- + ÁFA	83.772,-	502.632,-
G08 G12 G13 G14 G18 G19	KLCS21-10222 KLCS21-10255 KLCS21-10288 KLCS21-10324 KLCS21-10361 KLCS22-10001	369.306,- + ÁFA	469.019,-	2.814.114,-
G04	KLCS21-10224 KLCS21-10257 KLCS21-10290 KLCS21-10326 KLCS21-10363 KLCS22-10003	23.452,- +ÁFA	29.784,-	178.704,-
G07	KLCS21-10225 KLCS21-10258 KLCS21-10291 KLCS21-10327 KLCS21-10364 KLCS22-10004	64.740,- +ÁFA	82.220,-	493.320,-
Összesen:				5.447.922,-

IV. JOGI ÉRVELÉS

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban **Ptk.**) **6:331. § (1) bekezdése szerint** bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlo a dolog átvételére *és bérleti díj fizetésére köteles. A 6:336. § (1) bekezdése* szerint a bérlo a bérleti díjat havonta előre köteles megfizetni. Ha a bérleti szerződés egy hónapnál rövidebb időre jön létre, a bérleti díj a szerződés megkötésekor esedékes.

A felek között létrejött bérleti szerződések III. pontja tartalmazza a bérleti díjra vonatkozó szabályokat, a bérleti díj összegét, fizetési határidejét és módját. E szerint a bérlő köteles havonta előre esedékesen, a bérbeadó által kiállított számla ellenében, minden hónap 15. napjáig a bérbeadó számlájára átutalással megfizetni a bérleti díjat.

A csatolt levelezés alapján egyértelműen megállapítható és alperes által sem vitatott tény, hogy az alperes a Ptk. fentiekben idézett rendelkezését ill. a bérleti szerződések bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseit megsértette azzal, hogy bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes a fizetési meghagyás elleni ellentmondásában csupán annyit jelzett, hogy a felperes követelését mind jogalapját, mind összecszerűségét tekintve vitatja és alaptalannak tartja.

Fentiek alapján azonban nem áll fenn olyan körülmény, amely alperest a bérleti szerződésekben vállalt bérleti díj fizetési kötelezettsége alól mentesítené.

V. BIZONYÍTÉKOK

A keresetlevél mellékleteként az alábbi okirati bizonyítékokat csatolom:

- **4 pld. bérleti szerződés (F3-F6)** a jelen keresettel érvényesített bérleti díj összecszerűségének, esedékességének bizonyítására
- **9 pld levél (F7-F15)** a fizetési felszólítások és az jelen keresetben hivatkozott alperesi állítások bizonyítására, valamint az alperes tartozásának alátámasztására
- **2 pld. képviselő-testületi határozat (F16-17)** annak bizonyítására, hogy az alperes által hivatkozott bérleti szerződés módosítás nem valósult meg, mivel a felperes a vonatkozó képviselő testületi határozatot hatályon kívül helyezte
- **1 pld. folyószámla (F18)** alperes jelenlegi tartozásának alátámasztására
- **1 pld. feladatellátási szerződés (F19)** a felperes és az üzemeltető közötti jogviszony igazolására

VI. ZÁRÓ RÉSZ

A Tisztelt Pesti Központi Kerületi Bíróság hatáskörét és illetékességét a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Pp.) 257. § (1)-(2) bekezdésére, a 20. § (3) bek. a) pont első fordulatára, a 25. § (4) bekezdésére alapítom, alperes székhelye alapján.

A pertárgy értéke 5.447.922,- Ft, utalással a Pp. 21. § (1) bekezdésére.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bek. b) pontja alapján a felperes teljes személyes illetékmentességben részesül, melyre tekintettel illeték lerovására nem kerül sor.

Felperes perbeli jogképességét jelen ügycsoportban a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 41. § (1) bekezdése, a Ptk. 3:1. § (1)-(2) bekezdése, a Pp. 33. §-a, alperes perbeli jogképességét pedig a Pp. 33. §-a és a Ptk. 3:1. § (1)-(2) bekezdése teremti meg.

Felperesi jogi képviselő az **F1** alatt csatolt meghatalmazás alapján jár el a Pp. 65. § a) pontja alapján.

Csatolom az iratanyaghoz a per megindítására vonatkozó közjegyzői felhívásának másolatát is (F2 melléklet).

Budapest, 2022. 01. 21.

Tisztelettel,

dr. Gáldi Nóra ügyvéd
1024 Budapest, Rómer Flóris u. 28. III. em. 1.
Adószám: 55107231-1-41
KASZ: 36060450

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata
felperes, képviseli: Niedermüller Péter polgármester

Jogi képviselő:

képv.: dr. Gáldi Nóra ügyvéd
1024 Budapest, Rómer Flóris u. 28. III. em. 1.
Tel/Fax: + 36 70 452 3911
email: noragaldi@gmail.com
KASZ: 36060450
cegkapu#55107231