

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2024. évi költségvetési
beszámolójához kapcsolódó behajthatatlan követelések kivezetéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2024. évi költségvetési beszámolójának készítése során el kell végezni az Önkormányzat követeléseinek mérlegfordulónapi értékelését.

Az előterjesztés 2. melléklete azokat a hátralékos gazdasági társaságokat mutatja, amelyeket a bíróság jogutód nélküli megszűnés okán törölt a cégnyilvántartásból, így az egyes tartozások behajtására már nincs lehetőség. A behajthatatlannak minősülő követelés összege az Önkormányzatnál a gazdasági társaságok megszűnéséből adódóan mindösszesen 12 229 779 Ft tőketartozás és 101 528 Ft késedelmipótlék-tartozás.

A felsoroltak között a legnagyobb tétel a Kingston Söröző Kft. „f.a.” (székhely: 1108 Budapest, Újhegyi út 13., a továbbiakban: Kingston Kft.) gazdálkodó szervezettel szemben fennálló mindösszesen 11 429 779 forint követelés, amely 9 410 992 Ft bérleti és használati díjból, 1 080 335 Ft késedelmikamat-követelésből, valamint 938 452 forint eljárás-, végrehajtási- és perköltségtartozásból tevődik össze.

Az Önkormányzat a fenti követelésének érvényesítése érdekében jogi eljárásokat (peres, majd végrehajtási) kezdeményezett a Kingston Kft.-vel szemben. Tekintettel arra, hogy a Kingston Kft. az Önkormányzat követelése jogosságának helyt adó ítéletben foglaltaknak nem tett eleget, a fizetési kötelezettségét nem teljesítette, az Önkormányzat vele szemben végrehajtási eljárást kezdeményezett. A végrehajtási eljárás eredménytelenül zárult, ugyanis időközben a Kingston Kft.-vel szemben felszámolási eljárás indult. Az Önkormányzat a fennálló – végrehajtási és egyéb költségekkel növelt – teljes követelését a felszámoló felé határidőben bejelentette, a felszámoló azonban az elismert hitelezői igényt – fellelhető vagyonelemek hiányában – behajthatatlannak minősítette, és egyszerűsített felszámolási eljárás megindítását kezdeményezte. A Kingston Kft. 2024. október 15. napján jogutód nélkül megszűnt.

Figyelemmel a Kingston Kft.-vel szemben a követelésérvényesítés érdekében lefolytatott polgári per, valamint az azt követő végrehajtási eljárás alakulására a 2017. évtől kezdődően 9 410 992 forint értékvesztés került elszámolásra a tőkekövetelés összegével szemben.

Az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza a Kingston Kft.-vel folytatott peres eljárás során született jogerős bírósági döntést, amely kötelezi a céget a tőkekövetelés és a késedelemből származó kamat megfizetésére, valamint a felszámolóbiztos által kiállított, a követelés behajthatatlanságáról szóló nyilatkozatot.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 3. § (4) bekezdés 10. pontja szerint behajthatatlan az a követelés,

a) amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincs fedezet, vagy a talált fedezet a követelést csak részben fedezi (amennyiben a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik, az óvatosság elvéből következően a behajthatatlanság – nemleges foglalási jegyzőkönyv alapján – vélelmezhető),

- b) amelyet a hitelező a csődeljárás, a felszámolási eljárás, az önkormányzatok adósságrendezési eljárása során egyezségi megállapodás keretében elengedett,
- c) amelyre a felszámoló által adott írásbeli igazolás (nyilatkozat) szerint nincs fedezet,
- d) amelyre a felszámolás, az adósságrendezési eljárás befejezésekor a vagyonfelosztási javaslat szerinti értékben átvett eszköz nem nyújt fedezetet,
- e) amelyet eredményesen nem lehet érvényesíteni, amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget), amelynél az adós nem lelhető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltan” nem járt eredménnyel,
- f) amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,
- g) amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

A gazdasági társaságokkal szemben fennálló követelések vonatkozásában a behajthatatlanság az Sztv. 3. § (4) bekezdés 10. pont c), e) és g) alpontján alapul.

Az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza a magánszemélyek hátralékait összesen 2 261 895 Ft tőke-, és 134 229 Ft késedelmi pótlék összegben. A követelések behajtására irányuló eljárás 38 esetben elévülés, egy esetben méltányosság, egy esetben pedig a természetes személy elhalálása okán zárult le. A magánszemélyek vonatkozásában a behajthatatlanság az Sztv. 3. § (4) bekezdés 10. pont e) és g) alpontján alapul.

A behajthatatlannak minősülő követelést a mérleg valódiságának biztosítása érdekében a követelésállományból ki kell vezetni. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a behajthatatlan követelés leírásáról

- a) a tízmillió forintot meghaladó követelés esetében a Képviselő-testület,
- b) a tízmillió forintot meg nem haladó értékű követelés esetében a polgármester dönt.

II. Hatásvizsgálat

A behajthatatlannak minősülő követelések összegének leírásával a jogszabályi előírásoknak megfelelően kerül kimutatásra az Önkormányzat követelésállománya. A leírás egy technikai jellegű eljárás, mivel a követelés megtérülése a jövőben nem várható, annak objektív akadálya van, és az akadály megállapítása a behajthatatlanság igazolt tényének rögzítését jelenti. A döntéssel a Képviselő-testület tudomásul veszi 14 491 674 Ft tőketartozás és 235 757 Ft késedelmipótlék-tartozás behajthatatlanságát.

III. A végrehajtás feltételei

A határozat végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az előterjesztés 4. melléklete személyes adatot tartalmaz, ezért nem tehető közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésére is.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (I. 30.) határozata
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2024. évi költségvetési
beszámolójához kapcsolódó behajthatatlan követelések kivezetéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat 2024. évi költségvetési beszámolójához kapcsolódó, az 1. mellékletben meghatározott, 14 727 431 Ft behajthatatlannak minősülő követelés nyilvántartásból történő kivezetéséhez hozzájárul.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. január 31.
Feladatkörében érintett: a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

2024. évi mérlegfordulónapi értékeléshez kapcsolódó behajthatatlan követelések

	A	B	C	D
1	Ügyszám	Kivezetés jogcíme	Tőkekövetelés összege	Kapcsolódó kamat/pótlék
2	K/33918/2018/KKF	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	15 000	-
3	KKF/3133/2021	Méltányosságból a NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	15 000	-
4	K/28912/1/2017/XXXII	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2022. július 8-ai hatállyal törlésre került	200 000	22 498
5	K/37010/1/2017/XXXII	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2022. július 8-ai hatállyal törlésre került	400 000	43 316
6	HO/327/3/2020	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2022. július 8-ai hatállyal törlésre került	100 000	15 451
7	K/7254/5/2018/HO	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	15 000	5 146
8	K/31269/4/2017/XXXII	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	10 000	1 064
9	K/32525/6/2017/XXXII	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	30 000	3 136
10	K/25466/1/2018/HO	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	100 000	34 197
11	K/30928/2/2017/XXXII	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	45 000	7 507
12	K/30557/2018/HO	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	8 000	2 727
13	K/30023/3/2017/XXXII	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	10 000	1 061
14	K/26933/1/2018/HO	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	30 000	10 223
15	HO/452/2/2021	Elhalálozás miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	30 000	4 465
16	K/31133/1/2018/HO	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	50 000	16 996
17	K/26711/3/2016/XXXII	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2021. április 16-ai hatállyal törlésre került	50 000	3 267
18	K/30930/1/2017/XXXII	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	100 000	10 705
19	K/17746/3/2018/HO	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	30 000	10 281
20	HFO/38010/2/2018	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	49 000	-
21	K/5634/1/2018/HFO	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	1 200	-
22	K/5634/4/2018/HFO	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	2 400	-
23	K/26637/4/2018/HFO	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült	9 120	-
24	ÉKO/1205-5/2019	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	15 000	7 722
25	K/33864/2/2017/III	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	30 000	10 493
26	ÉKO/2367/5/2019	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	15 000	7 422
27	K/30994/4/2017/III	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	623	915
28	K/22001/4/2017/III	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	15 000	1 624
29	K/3676/1/2018/III	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	45 000	15 541

	A	B	C	D
1	Ügyszám	Kivezetés jogcíme	Tőkekövetelés összege	Kapcsolódó kamat/pótlék
30	SZEO/5911/11/2022	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	179 422	-
31	SZEO/5900/11/2022	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	160 372	-
32	SZEO/2247/9/2024	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont e) alpontja alapján az adós nem lehet fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása "igazoltan" nem járt eredménnyel	195 932	-
33	SZEO/3500/12/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	226 209	-
34	SZEO/2754/12/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	142 032	-
35	SZEO/2138/9/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	37 285	-
36	SZEO/3026/11/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	47 117	-
37	SZEO/3628/6/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	108 680	-
38	SZEO/3628/10/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	35 000	-
39	SZEO/3415/13/2023	Elévülés miatt NAV a behajtásra irányuló végrehajtási eljárást megszüntette	259 432	-
40	JO/120-35/2022	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	3 115	-
41	JO/120-35/2022	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	30 409	-
42	JO/223-10/2022	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	190 500	-
43	JO/120-16/2022	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	137 292	-
44	JO/98-3/2021	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	1 077 220	-
45	JO/98-3/2021	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	25 120	-
46	JO/98-3/2021	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	452 131	-
47	078.V.1159/2020	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	103 000	-
48	KS-11S-2019/614	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	1 299 996	-
49	v18011002126	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	2 491 659	-
50	v16011002127	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet	5 619 337	-
51	SZEO/3400/5/2024	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont e) alpontja alapján a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével	216 425	-
52	2019/390	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont g) alpontja alapján elévült	9 296	-
53	2019/13510	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont g) alpontja alapján elévült	9 449	-
54	2019/18704	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont g) alpontja alapján elévült	2 092	-
55	2019/8333	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont g) alpontja alapján elévült	2 953	-
56	2019/8366	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont g) alpontja alapján elévült	2 520	-
57	2019/15630	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont g) alpontja alapján elévült	7 336	-
Összesen:			14 491 674	235 757

2024. évi mérlegfordulónapi értékeléshez kapcsolódó behajthatatlan követelések – gazdasági társaságok

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Név	Nyilvántartási szám /Cégjegyzékszám	Cím	Azonosítója	Jogcíme	Behajthatatlanná vált követelés összege	Kapcsolódó kamat/pótlék	Kivezetés oka
2	Bentak Sped 2009 Kft „f.a”	13-09-132923	2330 Dunaharaszti, Temető utca 54. 1. em. 5.	K/28912/1/2017/XXXII	közigazgatási bírság	200 000	22 498	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2022. július 8-ai hatállyal törlesre került
3	Bentak Sped 2009 Kft „f.a”	13-09-132923	2330 Dunaharaszti, Temető utca 54. 1. em. 5.	K/37010/1/2017/XXXII	közigazgatási bírság	400 000	43 316	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2022. július 8-ai hatállyal törlesre került
4	Bentak Sped 2009 Kft „f.a”	13-09-132923	2330 Dunaharaszti, Temető utca 54. 1. em. 5.	HO/327/3/2020	közigazgatási bírság	100 000	15 451	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2022. július 8-ai hatállyal törlesre került
5	Netvárium.hu Kft.-t ”f.a.”	01-09-197590	1031 Budapest, Vízimolnár utca 7-9.	K/31133/1/2018/HO	eljárás bírság	50 000	16 996	Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 138. § (1) és a 138. § (3) bekezdések alapján elévült
6	Oakenland Kft „f.a”	01-09-883156	1134 Budapest, Váci út 19.	K/26711/3/2016/XXXII	közigazgatási bírság	50 000	3 267	A cégnyilvántartás alapján a cég felszámolás miatt 2021. április 16-ai hatállyal törlesre került
7	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/120-35/2022	késedelmi kamat	3 115	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
8	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/120-35/2022	végrehajtási költség	30 409	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
9	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/223-10/2022	perköltés	190 500	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
10	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/120-16/2022	végrehajtási költség	137 292	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
11	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/98-3/2021	késedelmi kamat	1 077 220	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
12	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/98-3/2021	végrehajtási költség	25 120	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
13	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	JO/98-3/2021	perköltés	452 131	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
14	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	078.V.1159/2020	eljárás költség	103 000	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
15	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	KS-11S-2019/614	használati díj	1 299 996	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
16	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	v18011002126	bérleti díj	2 491 659	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
17	KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "Ea."	01-09-978249	1108 Budapest, Újhegyi út 13.	v16011002127	bérleti díj	5 619 337	-	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10. pont c) alpontja alapján a felszámoló által adott írásbeli igazolás szerint nincs fedezet
Összesen:						12 229 779	101 528	



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a Dr. Babus László egyéni ügyvéd (1073 Budapest, Dob u. 84. fsz. 3.) által képviselt
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.)
felperes által,

a Soltészné dr. Nagy Katalin ügyvéd (1089 Budapest, Korányi Sándor u. 3/b.) által képviselt
Kingston Söröző Vendéglátóipari Kft. (1108 Budapest, Újhegyi út 13.) **alperes** ellen

használati díj megfizetése és ingatlan kiürítése iránt indított perben a bíróság meghozta a
következő

Í T É L E T E T

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.410.992,-
(kilencmillió-négyszáztízezer-kilencszázkilencvenkettő) forintot, valamint a fenti összeg után
2015. augusztus 1. napától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első
napján érvényes jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű késedelmi kamatot.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 60 napon belül bontsa el a Budapest X. kerület belterület
4250/2. helyrajzi szám alatti, kivett étterem és uszoda, udvar megnevezésű, természetben a
1108 Budapest, Könyves Kálmán körút 19. szám alatt elhelyezkedő ingatlanak az Újhegyi út-
Harmat utca sarkán található, 1000 m² alapterületű ingatlan részen található épületeit és a
fenti ingatlanrészt kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a
felperes birtokába.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 598.407,-
(ötszázkilencvennyolcezer-négyszázhat) forint perköltséget.

Ezt meghaladóan a bíróság elutasítja a keresetet.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy külön felhívásra, az ott meghatározottak szerint fizessen
meg a Magyar Állam részére 1.035.715,- forint feljegyzett kereseti és viszontkereseti illetéket.
A fennmaradó 329.465,- (háromszázhuszonkilencezer-négyszázhatvanöt) forint feljegyzett
kereseti illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a
Fővárosi Törvényszékhez címezve jelen bíróságnál lehet írásban 3 példányban, illetve kötelező
vagy választott elektronikus kapcsolattartás esetén elektronikus úton 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 állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, továbbá ha a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, vagy ha a felek ezt kérték, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a felek kérhetik a tárgyalás megtartását.

I n d o k o l á s

A bíróság az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes tulajdonát képezi a Budapest X. kerület belterület 4250/2. helyrajzi szám alatti, kivett étterem és uszoda, udvar megnevezésű, természetben a 1108 Budapest, Könyves Kálmán körút 19. szám alatt elhelyezkedő ingatlan.

1994. szeptember 5. napján a felperes szerződést kötött a perben nem álló AIPEX Kft-vel. Ennek 2. pontja szerint a felperes bérbe adott az AIPEX Kft-nek egy 300 m²-es területet a fenti ingatlanból.

A 3. pont szerint a bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő egy faházat építsen fel a területen és abban rekreációs, szabadidős tevékenységet elősegítő szolgáltatásokat nyújtson.

A 4. pont szerint a faház a bérlő tulajdonát képezi. A szerződés megszűnése esetén a bérlő a faházat elviheti vagy (...) elidegenítheti. Bontás esetén az eredeti állapotot helyre kell állítani.

Az 5. pont szerint a bérleti szerződés 5 évre szól.

A 8. pont szerint a faház építéséhez és a benne folytatandó tevékenységhez szükséges engedélyeket a bérlő szerzi be.

1995. május 18. napján a felperes bérleti szerződést kötött AIPEX Kft-vel. E szerint a felperes bérbe adott az AIPEX Kft-nek a fenti ingatlanból egy 1.000 m²-es területet.

A szerződés 3. pontja szerint a bérbeadó hozzájárult, hogy a bérlő ideiglenes építményt létesítsen a területen, ha az megfelel a jogszabályoknak és hatósági előírásoknak. Az építmény a bérlő tulajdonát képezi. Az épület felépítéséhez és a benne folytatandó tevékenységekhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni.

A 4. pont szerint az építmény célja étterem üzemeltetése és rekreációs és szabadidős tevékenység végzése.

Az 5. pont szerint a bérleti szerződés határozott időre, 5 évre szól (1995.06.01-2000.05.31.)

A 6. pont szerint a szerződés 5 éven belüli megszűnése esetén a bérlő az épületet lebonthatja, elviheti vagy (...) elidegenítheti. Az 5 éves határozott idő elteltével a bérlő köteles az építményt lebontani, vagy a tulajdonossal kötött megállapodás és részletes rendezési terv alapján az építményt véglegesíteni. Bontás esetén az eredeti állapot helyreállításának költsége a bérlőt terhelte és a terület visszaadásáig használati díjat kellett fizetnie.

Az AIPEX Kft. olyan módon épített épületeket a perbeli területre, hogy az Újhegyi út és Harmat utca sarkán található 140 m² nagyságú földterületre egy könnyűszerkezetes büfé felépítményt épített. Az e mellett elhelyezkedő 295 m² nagyságú és 565 m² nagyságú földterületekre pedig egy-egy faházat épített, amelyeket téglá összekötő elemmel kapcsolt össze.

1995. augusztus 2. napján a felperesi önkormányzat polgármesteri hivatala, építésügyi iroda III.1240/9/95. számú határozatával engedélyt adott a perbeli ingatlanon engedély nélkül felépített 2 db. faház és az azokat összekötő tégláépületből álló ideiglenes jellegű rekreációs épület fennmaradására.

A hatóság az épületegyüttes továbbépítésére is engedélyt adott, feltételül szabta ugyanakkor, hogy a

fennmaradási- és továbbépítési engedély alapján létesülő épületegyüttes 2000. május 31. napjáig maradhat fenn.

A határozat indokolása rögzítette, hogy az épület ideiglenes jellegének oka, hogy a 1995. május 18-i szerződés szerint csak rendezési terv alapján lehet véglegesíteni az építményt.

1999. június 1. napján a felperesi önkormányzat polgármesteri hivatala, településfejlesztési és városrendezési iroda III/1825/99. számú határozatával 2000. május 31-ig használatbavételi engedélyt adott a fenti III.1240/9/95. számú határozatával érintett ideiglenes jellegű rekreációs épületre.

A határozat indokolása szerint az ideiglenes jelleget a bérleti szerződés indokolja.

2000. november 7. napján a felperes újabb, a perbeli területre vonatkozó bérleti szerződést kötött az AIPLEX Kft-vel.

A szerződés 3. pontja rögzítette, hogy az azonos tárgyú, 1995. május 18-i szerződés 2000. május 31-én lejárt. A szerződés kitért az ideiglenes építmény otlétére is. A 4. pontban a bérbeadó továbbra is hozzájárult az ideiglenes jellegű építmény használatához.

Az 5. pont szerint a szerződést 2000. június 1-től határozatlan időre kötötték.

A 6. pont szerint a bérlő a megállapodás bármely okból történő megszűnése esetén köteles volt a fenti, saját tulajdonát képező építményt saját költségén haladéktalanul lebontani és elszállítani, az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani és a terület visszaadásáig használati díjat fizetni.

2001. február 5. napján a felperesi önkormányzat polgármesteri hivatala, településfejlesztési és városrendezési iroda III/573/2/2001. számú határozatával határozatlan időre, visszavonásig való érvénnyel meghosszabbította a korábbi III/1825/99. számú határozattal az ideiglenes építményre adott használatbavételi engedélyt. Az indokolás szerint ennek oka a határozatlan idejű bérleti szerződés volt.

2006-ban az AIPLEX Kft. mint eladó adásvételi szerződést kötött a LAGUNA 2006 Kft-vel mint vevővel. A szerződés 1. pontja rögzítette, hogy a perbeli ingatlanon az eladó tulajdonában álló, visszavonásig szóló érvénnyel bíró építési engedéllyel épült, ideiglenes jellegű felépítmény található, amely étteremként üzemel.

A 2. pont szerint az eladó jogosult önállóan elidegeníteni a felépítményt.

A 3. pontban rögzítették a felek, hogy a vevő ismeri az eladó és a felperes között 1995 május 18-án kötött bérleti szerződést, amelynek 3. pontja szerint épült a felépítmény.

A 9. pont szerint a vevő csak a bérbeadóval (felperes) kötendő új bérleti vagy használati megállapodás alapján használhatja a felépítményt, a bérleti szerződés irányadó a területbérlet megszűnésére is.

A LAGUNA 2006 Kft. neve ezt követően LAGUNA VENDÉGLŐ Kft-re változott.

2006. szeptember 28. napján a felperes bérbé adott a fenti ingatlanból egy 1000 m² nagyságú területet a LAGUNA VENDÉGLŐ Kft-nek, 10 éves határozott időre az ott elhelyezett ideiglenes felépítmény elhelyezése céljából. A szerződés vonatkozó 2. pontja utalt a III/573/2/2001. számú használatbavételi engedélyre.

A szerződés 19. pontja szerint a bérleti jogviszony megszűnésekor átadás-átvételi jegyzőkönyvet kell készíteni (...). A bérlő a bérlet tárgyát használatra alkalmas, megfelelő állapotban köteles átadni. Bérlő jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlanon elhelyezett ideiglenes felépítményt lebontani és az építőanyagot elszállítani. Az ideiglenes felépítmény bontásával, illetőleg a beépített anyagokkal kapcsolatban bérbeadót kártalanítási vagy kártérítési igény nem terheli (...).

2007 júliusában a felperes három, a per elbírálása szempontjából azonos tartalmú bérleti szerződést kötött a perbe nem álló LAGUNA VENDÉGLŐ Kft-vel.

Az egyik szerződés 2. pontja szerint egy 140 m²-es terület bérbevételére vonatkozott a perbeli ingatlanon 10 éves időtartamra.

A másik szerződés 2. pontja szerint egy 565 m²-es terület bérbevételére vonatkozott 4 éves időtartamra, amely 6 évvel meghosszabbítható.

A harmadik szerződés 2. pontja szerint egy 295 m²-es terület bérbevételére vonatkozott 7 éves időtartamra, amely 3 évvel meghosszabbítható.

Mindhárom szerződés 2. pontja rögzítette, hogy a bérlő tulajdonát képezik a földterületen található felépítmények.

2012. január 5. napján a LAGUNA VENDÉGLŐ Kft. mint eladó két lényegében azonos tartalmú ingó adásvételi szerződést kötött az alperessel mint vevővel.

Az egyik adásvételi szerződés 1. pontja szerint a perbeli ingatlanon található 295 m² alapterületű felépítményre vonatkozott, a másik szerződés 1. pontja szerint pedig egy ugyanott található 270 m² alapterületű raktár céljára szolgáló felépítményre.

A szerződések 3. pontja szerint a 295 m² alapterületű ingatlan vételára bruttó 4.826.000,- forint, a 270 m² alapterületű ingatlan vételára bruttó 1.016.000,- forint volt.

A 295 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó szerződés tartalmazott egy 5. pontot is, amely szerint az eladó a felépítmény per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy arra nézve semmiféle köztartozása nem áll fenn.

A LAGUNA VENDÉGLŐ Kft-nek és az alperesnek is (Balogné) Miskolcsik Ágnes az ügyvezetője.

Az alperes **2013. május 29.** napján kelt kérelmében ajánlatot tett a felperesnek a korábban a LAGUNA VENDÉGLŐ Kft. által bérelt földterület bérbevételére. A felperes 2013. augusztus 26. napján kelt válaszlevelében ettől elzárkózott, mivel a LAGUNA VENDÉGLŐ Kft. nem tett eleget bérleti díjfizetési kötelezettségének, a két Kft. nem tájékoztatta a felperest az ingó adásvételi szerződésekről és az alperes sem fizetett használati díjat a felperesnek arra az időre, amíg ő birtokolta a felperesi földterület építmények alatti részét.

2013. július 9. napján kelt K/26085/2/2013/VII. számú határozatával a felperesi polgármesteri hivatal hatósági iroda hatósági csoport a tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultság megfelelő igazolásáig megtiltotta, hogy az alperes a perbeli területen kiskereskedelmi vendéglátó tevékenységet folytasson.

A határozat indokolása szerint az alperes a vonatkozó kérelméhez nem tudta csatolni a jogszabály szerint kötelező igazolást az üzlet használatának jogcímére vonatkozóan, mivel nem csatolta a terület tulajdonosának – a felperesnek – a hozzájárulását az üzlet üzemeltetéséhez.

Az alperes fellebbezése nyomán Budapest Főváros Kormányhivatala BPB/007/005578-2-3/2013. számú egybefoglalt végzéseivel megsemmisítette a fenti határozatot és az új lejárás lefolytatására Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Jegyzőjét jelölte ki. Utóbbi megkereste a felperest az alperes kereskedőként történő bejegyzése végett, a felperes fellebbezése nyomán azonban Budapest Főváros Kormányhivatala BPB/007/04021-3/2015. számú, **2015. június 16-án** kelt másodfokú határozatával megszüntette a határozatot. A másodfokú határozat indokolása szerint a fővárosi kormányhivatal egyetértett a felperes eredeti határozatával, miszerint tulajdonosi hozzájárulás hiányában az alperes kereskedői bejelentése meg nem tett bejelentésnek minősül.

A LAGUNA VENDÉGLŐ Kft. 2014. február 4. napján felszámolási eljárás alá került és 2015.

december 9. napján törölték a cégnyilvántartásból.

A felszámolás keretében **2015 április 16.** napján helyszíni bejárás történt a felperes és a felszámoló képviselőjének jelenlétében.

Az erről készült jegyzőkönyv szerint a 2007 júliusában kötött bérleti szerződések alapján a 140 m²-es területrésze vonatkozó bérleti szerződés még fennállt. Ezen a területen büfé üzemelt.

A többi területrésze vonatkozó bérleti szerződések meghosszabbítás hiányában megszűntek.

A főépületnek nevezett felépítmény zárva volt, egy részében ismeretlen személyek téglatisztítást végeztek.

A felszámoló valamennyi felépítményt a felperes birtokába adta és a felek közös megegyezéssel megszüntették a 140 m²-es területre vonatkozó bérleti szerződést is.

2015. május 20. napján kelt levelével a felperes jogi képviselője útján felhívta az alperest arra, hogy a felperesi ingatlan jogcím nélküli használatából adódóan a 2012. január 5. napjától 2016 április 30. napjáig terjedő időszakra keletkezett 5.619.337,- forint használati díjat fizessen meg a részére. Csatolta az erre vonatkozó számlát. Ezen kívül perindítást helyezett kilátásba az ingatlan kiürítése iránt. A küldemény „nem keresete” postai jelzéssel érkezett vissza a felpereshez.

Az AIPLEX Kft. által épített 295 m² nagyságú és 565 m² nagyságú földterületeken található két faházból és az azokat összekötő téglá szerkezetből álló felépítménynek jelenleg az alperes a tulajdonosa. A 140 m² nagyságú földrészleten álló büfé felépítmény tulajdoni hovatartozása ismeretlen.

A **felperes** módosított keresetében első kereseti kérelmeként kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a rendelkező rész szerinti 9.410.992,- forint használati díj és járuléakai megfizetésére. E követelése összegszerűségét /25. sorszám alatti beadványában levezette a 2012. január 5-2019. március 31. közötti időszakra vonatkozóan.

Középarányos késedelmi kamatkezdési időpontot jelölt meg-

Második kereseti kérelemként az ingatlan felperesi birtokba adását kérte, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban

Ezen belül elsődlegesen a felépítmények birtokba adását is kérte, mivel álláspontja szerint azoknak a felperes a tulajdonosa.

Másodlagosan, arra az esetre, ha a bíróság azt állapítaná meg, hogy a felépítményeknek az alperes a tulajdonosa, azt kérte, hogy a bíróság 60 napos határidővel kötelezze az alperest a felépítmények elbontására és az ingatlan kiürített állapotban történő felperesi birtokba adására.

Kérte a perköltsége megtérítését, amely keretében a 32/2003 (VII.22.) IM rendelet 3. § (2) a)-b) pont és 4/A. § szerinti ÁFÁ-val növelt ügyvédi munkadíjat évenyesített.

Keresetét a korábban hatályos Ptk. (1959. évi IV. törvény) 193. §-ára alapította.

Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződések minden esetben rögzítették az építmények ideiglenes jellegét, amelyet a földterület-bérleti időtartamához kötöttek. Ennek megfelelően a hatósági határozatok is az építmény ideiglenes jellegét rögzítették. A végleges fennmaradáshoz szükséges rendezési terv nem készült.

Álláspontja szerint az épület a Ptk. 95. § (1) bekezdés alapján a föld alkotórésze és a ráépítéssel a felperes, mint a föld tulajdonosa megszerezte a felépítmények tulajdonjogát a Ptk. 97. § (1) bekezdés alapján.

A bérleti szerződésekben a felek tévesen rendelkeztek úgy, hogy a felépítmény a bérlő tulajdonában áll. Egy ilyen megállapodáshoz a feleknek számos járulékos kérdésben is meg kellett volna állapodniuk. A megállapodással a felperesnek az volt a célja, hogy ne jöjjön létre közös tulajdon a

bérlővel, ezért csak ideiglenes építmény létesítéséhez járult hozzá.

Vitatta, hogy a LAGUNA Kft és az alperes között létrejött adásvételi szerződések valóban ingóságokra vonatoztak volna, mivel álláspontja szerint a téгла összekötő elemmel megerősített fa építmények ingatlanak minősülnek.

Az ingó adásvételi szerződések színlelték voltak, mert a felépítmények a téгла összekötés miatt valójában ingatlanak minősülnek és az alperes nem rendelkezhetett elegendő pénzeszközzel a vételár megfizetéséhez.

Teljeskörűen vitatta az alperes beszámítási kifogásában foglaltakat. A felperes nem követett el szabálytalanságot azzal, hogy nem kötött szerződést az alperessel. Tulajdonsoként ez szuverén joga, arra is tekintettel, hogy a LAGUNA Kft., amelynek az alperesi törvényes képviselő volt az ügyvezetője, sem tett eleget a bérleti díj fizetési kötelezettségének és az alperes sem fizetett soha használati díjat a felperesnek. Az alperesnek nincs földhasználati joga, jogcím nélkül használja a felperes ingatlanát és a 140 m²-es területen található büfé felépítményre még ingó adásvételi szerződés sem vonatkozott. A rendelkezésre álló ingó adásvételi szerződések alapján nem lehet beazonosítani, hogy a perbeli téгла elemmel összekötött két faházról lenne szó. Az alperes jelenleg is üzleti tevékenységet folytat az ingatlanon, de ez nem befolyásolja a felperes földhasználati díjra vonatkozó igényét.

Az alperes 1997. évi LXXVIII. törvény 48/A. § (5) bekezdésére vonatkozó álláspontjával szemben a felperes álláspontja szerint a jelen esetben nem építési szabálytalanság utólagos megállapításáról van szó, hanem arról, hogy a használatbavételi engedély visszavonásig volt érvényes, a földbérleti szerződés hatályához igazodóan. Így bérleti szerződés hiányában az engedély bármikor visszavonható és a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a perbeli felépítmény bontási engedély nélkül elbontható.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XC. törvény (Itv.) 5. § (1) b) pontja alapján személyes illetékmentességre jogosult.

Az **alperes** kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. Perköltség igényét nem részletezte.

Állította, hogy a 140 m²-es földterületen álló büfé felépítményt is megvásárolta a LAGUNA Kft-től, ezzel kapcsolatban azonban nem ajánlott fel bizonyítékot.

Hangsúlyozta, hogy a tényállásban rögzített határozatok szerint a perbeli felépítményre fennmaradási és használatbavételi engedély vonatkozott.

A felperes és a LAGUNA Kft. között létrejött bérleti szerződések kifejezetten rögzítették azt, hogy a felépítmények az bérlő tulajdonában állnak. Ezáltal a Ptk. 97. § (2) bekezdés alapján megállapítható, hogy a felépítmények a korábbi építkező/földbérlő földtől elkülönült tulajdonában álltak.

Az építmények ideiglenes jellegével kapcsolatban hivatkozott az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 48/A. § (5) bekezdésére, amely szerint a szabálytalan építkezéssel kapcsolatos hatósági ellenőrzés megindításának legkésőbb az építés befejezésétől, ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül van helye. Álláspontja szerint ezért a perbeli építmények bontását már nem lehet elrendelni.

Az alperes a felépítmények tulajdonosaként jogosult felépítmények alatti földterület használatára a Ptk. 137. § (2) bekezdése és a 155. § alapján.

Erre való tekintettel nem vitatta a felperes használati díj iránti igényét 2015. június 16. napjáig. Nem vitatta a díj havi mértékét sem (/15. jegyzőkönyv). A használati díjjal szemben ugyanakkor beszámítási kifogásként szerződésen kívüli károkozásokon (Ptk. 339. §) alapuló kártérítési igényt jelentett be, mivel álláspontja szerint a felperes a Ptk. 5. § értelmében visszaélt tulajdonosi jogaival, azáltal, hogy nem adott tulajdonosi hozzájárulást és nem igazolt jogcímet a számára az ingatlan kereskedelmi tevékenység folytatására való használatához. Ezáltal a felperes megsértette az alperes Ptk. 155. § szerinti földhasználati jogát. Korábbi kereskedelmi tevékenysége bevételei alapján a /18. sorszám alatti beadványában levezetett számítása szerint összesen 11.400.000,- forint kára keletkezett. Károkozó magatartásnak a felperesi tulajdonosi hozzájárulás megtagadását tekintette. Az ezen alapuló hatósági határozat meghozatalát önmagában nem tekintette jogellenesnek.

A felperes rendeltetésellenes joggyakorlása folytán az alperes 2015. június 16. napjától nem tudja vendéglátó tevékenységre használni a perbeli felépítményt, ezért ettől az időponttól kezdve kérte a felperes földhasználati díjra vonatkozó keresete elutasítását.

Vitatta a felperes bontásra vonatkozó másodlagos kereseti kérelmét is, mivel álláspontja szerint az minden alapot nélkülöz, különös tekintettel a hivatkozott 1997. évi LXXVIII. törvényre.

Tanúbizonyítási indítványt tett a felépítmény tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó álláspontja alátámasztására. Kérte, az ingó adásvételi szerződésben közreműködő ügyvédek meghallgatását.

Indítványozta törvényes képviselője személyes meghallgatását a beszámítási kifogása bizonyítása körében. Indítványozta továbbá könyvszakértő kirendelését a beszámítandó kárigény összecszerúsége körében.

Viszontkeresetet is előterjesztett, amelytől részben elállt, a viszontkeresetből fennmaradó részt pedig a bíróság a /15. számú végzéssel, érdemi vizsgálat nélkül jogerősen elutasította. A /26. sorszám alatt érkezett 4.Gpkf.75.225/2019/2. számú másodfokú végzés a perkoltséggelviselés körében részben megváltoztatta a /15. számú végzést.

Az alperes kérelmére a bíróság a /11. számú jegyzőkönyvben rögzítetten illetékfeljegyzési jogot biztosított a részére.

A felperes keresete részben alapos.

A bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 163. § (2) bekezdése alapján túlnyomórészt a felperes alperes által nem vitatott és okiratokkal alátámasztott előadása alapján állapította meg a tényállást.

Az alperes nem vitatta a felperes földhasználati díjra való általános jogát és a díj mértékét, sem a késedelmi kamatfizetési kötelezettség középarányos meghatározását.

A perben alapvetően a felépítmények tulajdoni hovatartozása volt vitatott, amely kérdést a felek által csatolt szerződések és hatósági határozatok vizsgálatával kell elbírálni. A rendelkezésre álló adatok szerint az adott ingatlanrészen található valamennyi felépítményt az AIPEX Kft. létesítette. A felek lényegében egyezően adták elő, hogy az egyik felépítmény egy téglá összekötő elemmel egybeépített, két faházból álló létesítmény, a másik pedig a 140 m²-es területrészen álló büfé. Utóbbi létesítéséhez és használatához semmilyen engedélyre nem volt szükség, mivel egyezru, könnyű szerkezetes építményről van szó.

Ezért a bíróság tényként fogadta el, hogy a perben csatolt fennmaradási és használatbavételi engedélyek az előbbi komplex létesítményre vonatkoztak, és a különböző szerződésekben is ezt tekintették a felek ideiglenes jellegű felépítménynek.

A büfével kapcsolatban csak igen korlátozott utalások állnak rendelkezésre. A 2007. júliusában a felperes és a LAGUNA Kft. között létrejött a 140 m² nagyságú földrészletre kötött bérleti szerződésben utalás található arra, hogy a földterületen lévő építmények a bérlő tulajdonában állnak, majd a LAGUNA Kft. felszámolója a 2015. április 16. napján kelt jegyzőkönyv szerint a felperes birtokába adta a büfét is. Ugyanakkor a 2006-ban az AIPEX Kft. és a LAGUNA Kft. között létrejött adásvételi szerződés nem rendelkezett erről a felépítményről, így nem állapítható meg, hogy a LAGUNA Kft. azt is megszerezte volna.

Ezért csak azt lehetett megállapítani, hogy a büfé épület építésekor az AIPEX Kft. tulajdonában állt az 1995. május 18-i bérleti szerződés alapján.

Az ideiglenes építmény komplexummal kapcsolatban valamennyi szerződés rögzítette, hogy az a bérlő tulajdonát képezi. A Ptk. 97. § (1) bekezdése alapján a felek köthettek ilyen megállapodást.

A felperes és az AIPEX Kft. közötti bérleti szerződések rögzítették, hogy a bérlet megszűnésével a bérlő vagy elbontja, vagy elidegeníti, vagy rendezési terv alapján véglegesíti az ideiglenes építményt. A felek közötti utolsó, 2000. november 7-i szerződés szerint annak megszűnésekor a bérlő köteles volt elbontani a felépítményt.

Az AIPEX Kft. és a LAGUNA Kft. közötti adásvételi szerződés is rögzítette az építmény ideiglenes jellegét és azt, hogy annak használatára a vevő által ismert 1995. május 18-i bérleti szerződés irányadó.

A LAGUNA Kft. és a felperes között 2006. szeptember 28. napján létrejött bérleti szerződés 19. pontja is kifejezetten rögzítette a bérlő bontási kötelezettségét a szerződés megszűnésének esetére.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az ideiglenes felépítménynek az AIPEX Kft. volt a tulajdonosa, azonban a felépítmény csak a területbérlet időtartama alatt maradhatott fenn. A LAGUNA Kft. is ennek kifejezett tudatában vásárolta meg az építményt. Tulajdonjogot szerzett, de pusztán a felépítmény jogán nem volt jogosult a föld használatára. Ellenkezőleg, a földbérleti szerződés alapján volt jogosult a felépítmény használatára, amelyet a bérlet megszűnésekor le kellett volna bontania.

A bíróság elfogadta, hogy a LAGUNA Kft. és az alperes között 2012. január 5-én kötött ingó adásvételi szerződések is a fenti ideiglenes építményre vonatkoztak, mivel az adott ingatlanon nem volt más, a LAGUNA Kft. tulajdonában került felépítmény.

A szerződések alapján az alperes megszerezte az ideiglenes építmény tulajdonát, azonban a LAGUNA Kft. nem ruházhatott át több jogot, mint amennyivel maga rendelkezett. Így az alperest is kötötte az a korábbi szerződéses rendelkezés, hogy az ideiglenes felépítmény addig maradhat fenn, amíg a területbérleti szerződés is fennáll.

Ebből a szempontból nem a 1997. évi LXXVIII. törvény hatósági eljárásra vonatkozó szabályainak van jelentősége, hanem a felek közötti polgári jogi megállapodásnak a Ptk. 200. § (1) bekezdésében rögzített szerződéses szabadság elve alapján.

Erről a helyzetről az alperesnek nyilvánvalóan tudnia kellett, mivel ugyanaz a törvényes képviselője, mint a LAGUNA Kft.-nek.

Mindezek alapján a bíróság azt állapította meg, hogy a perbeli ideiglenes építménynek az alperes a tulajdonosa a jogelődjei és a felperes közötti szerződések alapján, azonban ugyanezen az alapon köteles az építmény elbontására, ha nem rendelkezik külön szerződéses jogcímmel a felperesi földterület használatára.

A bíróság két alkalommal halasztotta el a tárgyalást az alperesi törvényes képviselő távolléte miatt (/28. és /32. jegyzőkönyv).

Ezen kívül az utolsó tárgyaláson fél órán át várákozott az alperesi képviselőkre. Hangsúlyozza továbbá a bíróság, hogy a törvényes képviselő nyilatkozata önmagában nem bír bizonyító erővel, mivel az a fél tényállításának minősül. Mindezek alapján a bíróság a két éven túl húzódó per befejezése végett a törvényes képviselő megjelenésének bevárása nélkül határozott a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésében foglaltak alapján.

A bíróság egyetértett az alperessel abban, hogy megszerezte a két összekötött faházból álló felépítmény tulajdonjogát, így ennek alátámasztására nem kellett külön tanúbizonyítást lefolytatni. A 140 m²-es területen álló büfé felépítmény esetleges szerződéses megszerzésével kapcsolatban semmilyen konkrét alperesi tényelőadás nem történt, így ebben a körben a bíróság nem folytatott le bizonyítást.

A bíróság a jogalap körében utasította el az alperes kártérítési igényét, amely jogkérdés, így külön bizonyítást ebben a körben sem kellett lefolytatni.

A fentiek alapján a bíróság a Ptk. 200. § (1) bekezdés és a 97. § (1) bekezdés szerint azt állapította meg, hogy az alperes megszerezte az ideiglenes építmény tulajdonát, de ehhez nem társult automatikusan földhasználati jog. A Ptk. 155. §-a szerint az épület tulajdonosát az épület fennállásáig illeti meg földhasználati jog. Mivel a jelen esetben az alperes bontásra köteles, az épület nem maradhat fenn, és nem keletkezett földhasználati jogot sem.

A bíróság egyetértett a felperessel abban, hogy az alperes a felperesi föld használatáért attól függetlenül köteles használati díjat fizetni, hogy végezhet-e és ténylegesen végez-e kereskedelmi tevékenységet az adott ingatlanban. A földhasználati díjat nem csak kereskedelmi, hanem például lakóingatlan esetén is meg kellene fizetni. Ezért a felperes az ideiglenes építmény elbontásáig terjedő teljes időre követelheti a használati díjat.

A bíróság nem tartotta jogosnak az alperes beszámítási kifogását a felperesi használati díjjal szemben. A fent ismertetettek alapján a jelen esetben az ideiglenes építmény megszerzése nem keletkeztetett földhasználati jogot az alperes oldalán és a felperes nem volt köteles vele bérleti szerződést kötni, különös tekintettel a LAGUNA Kft-vel kapcsolatos rossz üzleti tapasztalatára, a Kft. felszámolására és arra, hogy az alperes törvényes képviselője ugyanaz a személy, aki a LAGUNA Kft. törvényes képviselője is volt. A felperes tulajdonosi joggyakorlása így nem volt visszaélészerű.

Ezért a bíróság teljes egészében megítélte a felperes használati díjra vonatkozó első kereseti kérelmét.

A bíróság a felperes kereseti kérelmével egyezően az alperes által nem vitatott kezdő időponttal állapította meg a késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját. A kamat mértéke a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti, mivel a felek között nem jött létre szerződés.

A fent ismertetettek szerint a bíróság nem értett egyet azzal a felperesi állásponttal, hogy a felperes szerezte volna meg az építmény tulajdonjogát. Ezért a második kereseti kérelemből az elsődleges kérelmet elutasította és a másodlagosan előterjesztett, bontás és kiürítve átadás iránti kérelemnek adott helyt.

A bíróság kötve van a felperes kereseti kérelméhez, ezért bontásra kötelezte az alperest, ami természetesen nem akadályozza annak, hogy a felek magánautonómiájuk folytán más módon rendezzék a felépítmények jogi sorsát.

A bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az alábbiak szerint rendelkezett a perköltségről.

A felperes használati díjra vonatkozó első kereseti kérelmének pertárgyértéke 9.410.992,- forint a Pp. 24. § (1) bekezdés alapján. A Pp. 24. § (2) a) és c) pontjától eltérően a használati díj iránti követelés nem bérleti szerződésen alapult, a felek között soha nem jött létre bérleti szerződés. A felperes egy konkrét időszakra meghatározott konkrét összeget követelt az alperestől, így a bíróság ezt tekintette a pertárgy értékének.

A felperes második kereseti kérelme elsődlegesen a perbeli épületek tulajdonjogának megszerzésére vonatkozott. E kérelem pertárgyértékét a bíróság a Pp. 24. § (2) e) pontja alapján az alperes által csatolt ingó adásvételi szerződésekben rögzített vételár szerint határozta meg összesen 5.842.000,- forintban.

A felperes második kereseti kérelme másodlagosan az épületek elbontására és az ingatlan kiürítve történő birtokbaadására vonatkozott. Ez egy adott cselekmény végrehajtására irányuló kérelem volt, amelynek pertárgyértéke nem meghatározható, így a bíróság az illetékekről szóló 1990. évi XC. törvény (Itv.) 39. § (3) a) pontja analóg alkalmazásával 350.000,- forintban határozta meg e kérelem pertárgyértékét.

A teljes elsődleges kereseti pertárgyérték tehát 15.252.992,- forint

Mivel a bíróság az első kereseti kérelmet megítélte, a második kérelemből pedig a másodlagos kérelemnek adott helyet, a felperes (9.410.992,- + 350.000,-) = 9.760.992,- forintnyi pertárgyértékre lett pernyertes, ami 64%-os pernyertességet jelent.

Az eredeti viszontkereset pertárgyértéke az alperes által megjelöltek szerint 45.000.000,- forint volt. A bíróság az ebben a részben jogerőre emelkedett /15. végzésben rendelkezett arról, hogy az eredeti viszontkeresetre vonatkozó permegszüntetés miatt az alperesnek 450.000,- forint mérsékelt feljegyzett illetéket kell megfizetnie a Magyar Állam részére külön felhívásra. A /26. sorszám alatt érkezett 4.Gpkf.75.225/2019/2. számú másodfokú végzés is ennek megfelelő rendelkezést tartalmaz, a részleges megváltoztatás a viszontkereset-változtatás elutasításának illeték vonzatára vonatkozott.

A /15. végzésben a bíróság arról is rendelkezett, hogy a viszontkereset kapcsán nem állapít meg perköltséget a felperesnek.

Felperes által előlegezett perköltség a kereset kapcsán	Alperes által előlegezett perköltség a kereset kapcsán
Ügyvédi munkadíj a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) a)-b) pont és 4/A. § 657.590,- forint + 27% ÁFA): 835.139,- forint	Ügyvédi munkadíj a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) a)-b) pont 657.000,- forint
Pernyertesség aránya: 64%	Pernyertesség aránya: 36%
Pernyertesség aránya szerint igényelhető összeg (összes előlegezett költség 64%-a): 534.489,- forint	Pernyertesség aránya szerint igényelhető összeg (összes előlegezett költség 36%-a): 236.520,- forint
Fenti sorok pozitív különbözete: 297.969,- forint	–

A fenti levezetés tartalmazza a helyes, /37. sorszám alatti kijavító végzés szerinti perköltség összeget.

A kihirdetett ítéletben a bíróság tévesen 598.407,- forint perköltséget ítelt meg a felperes részére. Ez azon a számítási hibán alapult, hogy a bíróság a 835.139,- forintos teljes felperesi ügyvédi

munkadíjból vont le az alperesnek arányosan járó 236.520,- forintot. Helyesen a felperesnek arányosan járó 534.489,- forintból kell levonni a fenti összeget. A bíróság az ítélet írásban foglalása során észlelte a fenti számítási hibát, amelyet hivatalból kijavított.

A felperes személyes illetékmentességben részesül, az alperes illetékfeljegyzési jogot kapott, ezért a bíróság mind a kereseti, mind a viszontkereseti illetéket feljegyezte.

A bíróság a felperes keresete kapcsán 915.179,- forint illetéket jegyzett fel amelynek 64%-át az alperesnek kell megfizetni. Ez 585.715,- forint. Ezen felül a /15. végzés és a /26. sorszám alatt visszaérkezett másodfokú végzés szerint az alperesnek 450.000,- forint mérsékelt feljegyzett viszontkereseti illetéket kell megfizetnie. A költségjegyzék lezárását követően így az alperesnek mindösszesen 1.035.715,- forint feljegyzett illetéket kell megfizetnie.

A felperes 36%-os részleges kereseti pervesztességével érintett 329.465,- forint feljegyzett illetéket a Magyar Állam viseli a felperes személyes illetékmentessége folytán.

A fellebbezésről szóló tájékoztatás a Pp. 233. §-ának (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2019. június 25.

dr. Kővári Péter sk.
bíró

CREDIT PLUSZ Felszámoló és Vagyonkezelő Kft.

1119 Budapest, Nándorfejérvári út 33.

Telefon: 06/1-8981758

Levelezési cím: 7100 Szekszárd, Mikes u. 9-11.

Telefon: 74/511-211, 20/591-3110

info@creditplusz.com , www.creditplusz.com

(Nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-09-895908, Adószám: 10601169-2-43)

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET

POLGÁRMESTERI HIVATAL

BUDAPEST

Pf. 35.

1475

Iktatószám: CPFAK-654-23/2024

Tárgy: **Behajthatatlansági nyilatkozat**

Tisztelt Címzett!

Alulírott, Pálfiné Titl Anett mint a(z) **KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "f.a."** (1108 Budapest, Újhegyi út 13., cégjegyzékszám: 01-09-978249, adószám: 23795800-1-42) adós felszámolóbiztos a(z) Fővárosi Törvényszék 16.Fpk.1319/2024/4 számon folyamatban lévő felszámolási eljárásban az alábbiakat adom elő:

Kérésére tájékoztatjuk T. Hitelezőt, hogy a 76.925.469,- Ft nyilvántartásba vett hitelezői igényük a felszámolás során várhatóan 0 (nulla) százalékban térül meg.

Fentiek alapján nyilatkozunk, hogy követelésük a 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 10/c pontja szerint **behajthatatlan követelésnek** minősül.

Budapest, 2024.05.21

Tisztelettel:



Pálfiné Titl Anett

felszámolóbiztos

KINGSTON Söröző Kft. "kt. a." "f.a."