

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.7
.....s.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatban született ítélet pénzügyi rendezésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 14.P.85.102/2014/43. számú ítélet

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, 36516/0/A/13** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatti, 351 m²** alapterületű, I. emeleti, nem lakás célú helyiség bérlője volt [REDACTED] a 2009. október 12. napján kelt határozott idejű bérleti szerződés alapján.

[REDACTED] bérleti jogviszonya 2011. szeptember 30. napjával felmondásra került a 6.535.578,- Ft + járulékaik összegben felhalmozott hátraléka miatt, amelynek behajtása érdekében végrehajtási eljárás indult ellene. A helyiség birtokbavétele a Kisfalu Kft. által 2011. november 30. napján történt.

Ezt követően [REDACTED] 2012. május 14. napi keltezésű vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti ingatlan vonatkozásában, majd a 2012. május 16-i banki munkanapon 4.250.000,- Ft befizetés érkezett – jogcím megjelölése nélkül - a helyiség bérbeadási számlára [REDACTED] megbízásából, Szentkirályi u. 16. cím megjelöléssel. Tekintettel arra, hogy a befizetővel a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. szerződéses jogviszonyban nem állt, ellenben az összeg [REDACTED] bérleményére érkezett, a befizetőtől könyvelésünk írásbeli nyilatkozatot kért a befizetés jogcíme igazolása céljából. 2012. május 8. napi keltezéssel érkezett be egy „Igazolás” elnevezésű okirat, amely tartalma szerint [REDACTED] a fenti helyiség vonatkozásában [REDACTED] bérleti díj tartozásának kiegyenlítése érdekében fizette meg a nevezett pénzügyösszeget. Ennek fényében került lekönyvelésre 2012. május 16. napján 4.250.000,- Ft [REDACTED] hátralékára.

2013 januárjában [REDACTED] személyesen megjelent a Kisfalu Kft.-nél, ahol előadta, hogy a befizetése megtévesztésen alapult, majd levélben követelte a pénzügyösszeg megfizetését.

A vitatott kérdésben [REDACTED] 2014. január 17. napján peres eljárást kezdeményezett a Kisfalu Kft.-vel szemben jogalap nélküli gazdagodás címén a 4.250.000,- Ft visszafizetésének érdekében.

A per során a felperes által becsatolt írásszakértői vélemény megállapította, hogy a 2012. május 8. napján kelt, a Kisfalu Kft.-hez beérkezett „Igazolás” elnevezésű okirat valótlan tartalmú, az nem [REDACTED] származott. A per érdemi védekezésben előadottakat - mely szerint a befizetett összeg a Kisfalu Kft. által nyitott bankszámlán került jóváírásra, azonban arról kifizetést csak és kizárólag az önkormányzat teljesíthet, melyből kifolyólag jogalap nélküli gazdagodás a Kisfalu Kft.-nél nem lehetséges - a bíróság úgy értékelte, hogy az összeg még mindig a Kisfalu Kft. bankszámláján van, így a jogalap nélküli gazdagodás nála és nem az Önkormányzatnál következett be.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.P.85.102/2014/43. számú ítéletében a felperes, [REDACTED] keresetének helyt adott, és kötelezte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.250.000,- Ft tőkét, és ennek 2012. június 1. napjától a kifizetés

 7

napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal azonos mértékű késedelmi kamatot, valamint 500.000,- Ft perköltséget.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a megítélt összegeket 2015. október 21. napján megfizette a felperes részére.

A tőkeösszeg mellett, a kamat megfizetési kötelezettség is az Önkormányzatot terheli, tekintettel arra, hogy az olyan befizetés kapcsán keletkezett, amely felett az Önkormányzat rendelkezett.

A tartozás [REDACTED] érvényesíthető. A befizetés [REDACTED] részére történő visszautalásával [REDACTED] részére sztoron számla nem került kiállításra az összeg tekintetében, mivel a bérleti díjról szóló számla a fizetést megelőzően kerül kiállításra, a bérlő arra teljesíti a befizetését, ellentétben a használati díj számlával, amely a befizetést követően, annak összegében készül el. A befizetés teljes összegében bérleti díjra került elszámolásra.

Tekintettel arra, hogy a gazdagodás a 2012. május 16. napján az [REDACTED] által befizetett 4.250.000,- Ft összeg tekintetében nem a Kisfalu Kft.-nél, hanem az Önkormányzatnál keletkezett, mint bérleti díj bevétel, kérjük a 4.250.000,- Ft tőke és az 510.151,- Ft késedelmi kamat Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére való megtérítését.

II. A betérjesztés indoka

Az összeg visszatérítéséhez tulajdonosi döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadásával megtérítésre kerül a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. számára az általa megfizetett 4.250.000,- Ft tőke és az 510.151,- Ft késedelmi kamat tekintettel arra, hogy a per alapjául szolgáló 4.250.000,- Ft gazdagodás az Önkormányzat számlájára való átutalást követően az Önkormányzatnál keletkezett.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely a 2016. évi átmeneti gazdálkodásról szóló 52/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelet alapján a 11602 cím egyéb üzemeltetési költségek terhére elszámolható.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Ptk. 361. § (1) bekezdése szerint, aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 36516/0/A/13 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatt található, 351 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, I. emeleti nem lakás célú helyiség tekintetében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által jogalap nélküli gazdagodás címén [REDACTED] részére, a PKKB 14.P.85.102/2014/43. számú ítélete alapján megfizetett 4.250.000,- Ft tőke és 510.151,- Ft késedelmi kamat Önkormányzat által a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére történő visszautalásához a helyiség bérleti díj bevétel terhére.**



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 11.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy intézkedjen az 1.) pontban meghatározott követelés [REDACTED] történő érvényesítése érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 11.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. január 5.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

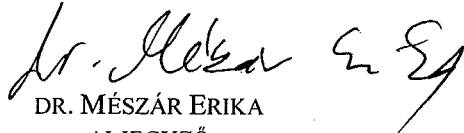
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS *széles körű közlés - is l*

JOGI KONTROLL: *de l y k* *előzetes egyeztetés*

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2016 JAN 06.

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

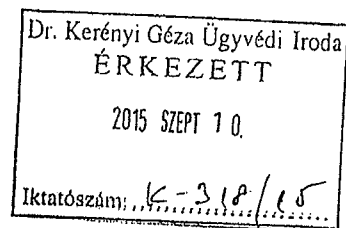

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 JAN 06.


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Pesti Központi Kerületi Bíróság
14. P. 85.102/2014/43.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a dr. Szentés T. István ügyvéd (1165 Budapest, Baross G. u. 60.) által képviselt
[REDACTED] felperesnek

a dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda (1012 Budapest, Márvány u. 16.) által képviselt
KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1083 Budapest, Losonci u. 2.) alperes ellen

jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.250.000,- (azaz négymillió-kétszázötvenezer) forintot és ennek 2012. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal azonos mértékű késedelmi kamatát, valamint 500.000,- (azaz ötszázezer) forint perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy az állam külön felhívására fizessen meg 46.990,- (azaz negyvenhatezer-kilencszázkilencven) forint állam által előlegezett költséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet ennél a bíróságnál lehet 3 példányban benyújtani Fővárosi Törvényszékhez címezve.

A felek a fellebbezési határidő lejártá előtt közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli 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 részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésben kérheti tárgyalás megtartását.

 4

Indokolás

A felperes 2012-ben alapította meg a Tandklinik Kft.-t azzal a céllal, hogy egészségügyi tevékenység folytatására orvosi centrumokat alakít ki, amelyhez nagyobb helységeket bérel. A VIII. kerület Szentkirály u. 16. szám alatti 351 m²-es helységekre vonatkozóan vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az alpereshez a társaság nevében a felperes. A felperes, miután Budapesten megfelelő helyismerettel nem rendelkezett, ezért [REDACTED] és [REDACTED] közreműködése mellett több önkormányzati tulajdonban álló ingatlant is megnézett, mutattak be a számára.

A fenti vételi szándéknyilatkozat 2012. május 14. napján kelt, amely az alpereshez 2012. június 19. napján került érkeztetésre.

A felperes a szándék megerősítése céljából 2012. május 16. napján az alperes pénzforgalmi számlájára jogosultként a „KISFALU Kft. Jozsefvárosi Önkormányzat” nevével, jogcím megjelölése nélkül, 4.250.000,- forintot utalt át. 2012. május 8. napján egy „Igazolás” elnevezésű okirat készült, amely értelmében a felperes a Szentkirály u. 16. [REDACTED] ingatlan bérleti díj tartozására a KISFALU Kft. számlájára a Volksbankba átutalt, mint [REDACTED] bérleti díj tartozásának kiegyenlítésére 4.200.000,- forintot. A felperes az ügyintézés során szerzett tudomást arról, hogy a 2012. május 21-én faxon beküldésre került igazolás, majd egy [REDACTED] nevével kiegészített változat 2012. június 4-én került érkeztetésre az alpereshez.

[REDACTED] ellen, aki a fenti ingatlan bérlője volt, és jogviszonya díjtartozás miatt 2011-ben megszüntetésre került, végrehajtási eljárás indult. A végrehajtási eljárás során szerzett tudomást [REDACTED] a fenti igazolásról, amelynek rövidebb változatát másolatban az Önkormányzatnál megkapta, a hosszabb, kiegészített szövegezésűt pedig a rendőrségen tárták elé.

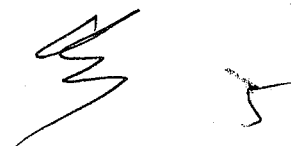
A felperes felszólítólevelet írt az alperesnek, hogy az általa átutalt összeget utalja vissza, mivel semmilyen jogcím nincs arra, hogy azt magánál tartsa.

Az alperes a pert megelőzően arra való hivatkozással, hogy a felperes és [REDACTED] között megállapodás volt, a díjhátraléokra vonatkozóan, ezért az átutalt összeget a bérleti díj tartozás csökkentéseként könyvelte el, így azt visszafizetni nem állt szándékában.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 4.250.000,- forint és ennek 2012. június 1. napjától járó kamatai megfizetésére a Ptk. 361.§-a alapján. Keresetének indokolásában előadta, hogy az alperes az igazolása elfogadásakor nem a megfelelő körültekintéssel járt el és az átutalt összeg megtartására érvényes jogcímmel nem rendelkezik, az tartozatlan fizetésnek minősül. Álláspontja szerint egy hamis magánokirat alapján könyvelte le a felperes által teljesített összeget,

Az alperes érdemi védekezésében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. A felperes által befizetett összeg olyan számlára került, melyet ugyan az alperes nyitott meg, de a befolyt összeggel az önkormányzat rendelkezik. Az adott bankszámláról csak az önkormányzat külön írásbeli rendelkezése alapján lehet kifizetés teljesíteni, jelen esetben jogalap nélküli gazdagodás az alperesnél nem lehetséges.

Ezt meghaladóan álláspontja szerint a felperes és [REDACTED] között megállapodás jött létre arra vonatkozóan, hogy a felperes átvállalja a hátralékos díjtartozást. A felperes által hivatkozott [REDACTED] [REDACTED] nem dolgozó sem az önkormányzatnak, sem az alperesnek, egyikükkel sem áll szerződéses kapcsolatban az alperes.



Hivatkozott az alperes arra, hogy nem életszerű és ellentmond a felperesi állításnak, hogy ilyen nagy összeg kifizetése kapcsán hónapok múlva kezdjen érdeklődni az ingatlan és a pénz sorsa felől. Továbbá a társaság bankszámláját kizárólag bérlők ismerhetik meg, valamint az átutalt összeg tekintetében semmiféle jogcím nem került feltüntetésre.

A pénzüsszeg átutalása előtt [REDACTED] felhívta az alperes ügyintézőjét, tájékoztatva őt a pénzüsszeg átutalásáról, ennek megfelelően a tartozás összege a Józsefvárosi Önkormányzatot illeti.

A kereset alapos.

A bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 206.§ (1) bekezdése szerint értékelte és mérlegelte a felek nyilatkozatait, a perben becsatolt okirati bizonyítékokat, valamint a tanú vallomását.

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 361.§ (1) bekezdése értelmében aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.

A Pp. 164.§ (1) bekezdése értelmében a felperes által megjelölt jogcím alapján a felperes volt köteles azt bizonyítani, hogy az alperes 4.250.000,- forinttal gazdagodott a felperes rovására jogalap nélkül.

A bíróságnak ekként a jogalap nélküli gazdagodás fenti feltételeinek a fennállását kellett a perben vizsgálni.

A felek között nem volt vitatott, hogy a felperes az alperes számlájára átutalt 4.250.000,- forintot. Az alperes érdemi védekezését illetően a bíróság abban a körben folytatott le bizonyítási eljárást, hogy a felperes és [REDACTED] között volt-e olyan megállapodás, amely a hátralékos bérleti díj kiegyenlítésére vonatkozott és amely ekként a jogalap nélküliséget az alperes vonatkozásában kizárta volna, azaz alappal tarthatja magánál az alperes a 4.250.000,- forintot.

A jogalap nélküli gazdagodásnál, figyelemmel az alperes védekezésére is, azt kellett vizsgálni, hogy az alperesnél vagyoni előny jelentkezik-e, amely vagyoni előny azonos a felperesnél beállt vagyonsökkenéssel.

Az alperes ebben a körben arra hivatkozott, hogy az adott bankszámlát az alperes nyitotta, az alperes nevében volt, azonban az azon lévő összegekkel való rendelkezés minden esetben az önkormányzat felhatalmazása alapján történt, illetve történhet. Az alperes kizárólag hivatkozott és részben valószínűsítette is azt, hogy a számla felett rendelkezési joga nincs, azonban azt nem bizonyította, hogy a 4.250.000,- forintos összeg már nincs az általa nyitott számlán. Ennek ellenkező bizonyításáig azt kellett megállapítani, hogy a 4.250.000,- forintos összeg az alperes számláján van.

Önmagában az a körülmény, hogy az alperes kizárólag az önkormányzat felhatalmazása alapján rendelkezhet a pénzzel, még nem bizonyítja az átutalt összegnek a hollétét. Ennek megfelelően a bíróság megállapította, hogy a vagyoni előny az alperesnél következett be. Ennek alapján a gazdagodást, azaz a 4.250.000,- forintot kellett az alperesnek a felperes részére visszafizetni.

A becsatolt igazolás alapján a perben megállapítást nyert, a felperes által becsatolt írásszakértői



véleménnyel is, hogy az „Igazolás” valótlan tartalmú, hamis, az nem a felperestől származott.

A felperes által felkért magánszakértői vélemény, amelyet a bíróság a perben az összes további bizonyítékkal együtt értékelt és mérlegelt, rögzítette, hogy az nem valós okirat, amely alapján az alperes a 4.250.000,- forintos összeget bérleti díjhátralék címén lekönyvelte. A magánszakértői véleményben foglaltakat támasztotta alá [REDACTED] tanúvallomása is.

Nevezett személy a bíróság előtt akként vallott, hogy a felperest nem ismerte, vele megállapodást nem kötött, az igazolásról, illetőleg annak bővített változatáról tudomása nem volt.

Tekintettel arra, hogy a Szentkirály u. 16. szám alatti ingatlan bérleti jogát a Tandklinik, illetve a felperes nem szerezte meg, a felperes és [REDACTED] között megállapodás az esetleges díjhátralék rendezésére vonatkozóan nem volt, ezért a bíróság álláspontja szerint az alperes gazdagodása aaptalan, mivel a vagyoni előnyhöz, amely az átutalás folytán jutott, nincs olyan jogcíme, amely őt ezen előny megtartására feljogosítaná.

A bíróság kiemeli azt, hogy [REDACTED] tanúvallomásában előadta, hogy a bérleti jogviszony az önkormányzattal 2011. augusztusában megszűnt, tehát bármiféle utalás egy már megszűnt jogviszonyra vonatkozóan került könyvelésre.

Peradat nem volt arra nézve, hogy az alperes egy már megszűnt jogviszonyra további díjakat befogadhatott volna.

A jogalap nélküli gazdagodás leggyakoribb esetei közé tartozik a téves átutalás is, így amennyiben nem megfelelő számlaszámra, nem a Tandklinik által bérbe vételi szándékkal, a felperesnek a perrel érintett utalása olyan utalásnak tekinthető, amely átutalás során az alpereshez jutott pénzüsszeg megtartására az alperesnek érvényes jogcíme nincs.

A bíróság álláspontja szerint nem volt relevanciája a felperes által megjelölt jogcím vizsgálata körében annak, hogy a levelezések milyen dátummal készültek, illetve mikor kerültek érkeztetésre az alpereshez.

Továbbá nem volt releváns az alperes ügyintézőjének, [REDACTED] tanúkenti kihallgatása sem, mivel [REDACTED] egyértelműen akként vallott tanúvallomásában, hogy a felperessel megállapodást, bármilyen bérleti díj tartozás rendezése vonatkozásában az adott bérleményre nézve nem kötött, ilyenben nem is állapodott meg, a felperest nem ismerte.

[REDACTED] tanúkenti kihallgatása az idő távlatában az eseményekre vonatkozóan egyrészt nem vezetett volna eredményre, továbbá a tanú vallomása ebben az esetben szemben állt volna az alperes által nem vitatott magánszakértői véleményben foglalt megállapításokkal.

Amennyiben [REDACTED] az ügyintéző szerint személyesen intézkedett, kérve a beérkező összeg díjhátraléokra való majdani könyvelését, sem tarthatja meg az alperes jogszerűen a pénzüsszeget, mivel a könyvelés végül olyan okirat alapján történt, amelyről bebizonyosodott, hogy hamis.

Mindezekre tekintettel a bíróság a Pp. 3.§ (4) és 141.§ (6) bekezdése szerint az alperest a meglévő gazdagodás visszatérítésére kötelezte a rendelkező résznek megfelelően.

Az alperes kamatfizetési kötelezettsége a Ptk. 301.§ (1) bekezdésén alapul.

A bíróság a perköltségről, amely a felperest képviselő ügyvéd munkadíjából, valamint a felperes által lerótt eljárási illetékből állt, a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján marasztalta az alperest.



Pesti Központi Kerületi Bíróság
14. P. 85.102/2014/43.

5

Az alperes az állam külön felhívására a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében volt köteles az állam által előlegezett tolmácsdíjat megfizetni a rendeletben meghatározott módon.

Budapest, 2015. július 10.

dr. Vagyóczky Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

