

---

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK RÉSZÉRE

I. BEVEZETŐ RÉSZ

Tisztelt Bíróság!

Alulírott **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat** (székhely: 1145 Budapest Pétervárad u. 2., kézbesítési cím: ua., nyilvántartó hatóság, nyilvántartási szám: Magyar Államkincstár, 735771 (PIR), adószám: 15735777-2-42, képviseli: Rózsa András polgármester, képviselő kézbesítési címe: 1145 Budapest Pétervárad u. 2.) **felperes**

a **Kecskés Ügyvédi Iroda** (székhely: 1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 5., tel.: +36 1 4130237, e-mail: [kecskes.iroda@gmail.com](mailto:kecskes.iroda@gmail.com), képviseli: dr. Kecskés Krisztián ügyvéd, KASZ: 36062792), jogi képviselőm helyettese útján (a jogi képviselet alapjául az általános meghatalmazások nyilvántartásába - a Fővárosi Törvényszék 75.Pk.21.521/2025/4. szám alatti végzésével - **244/2025.** sorszám alatt nyilvántartásba vett általános meghatalmazás szolgál. A képviseletet igazoló meghatalmazások F/1. szám alatt kerülnek csatolásra.)

Pásztor Mozsár Zita kuratóriumi elnök által képviselt **STÚDIÓ Zene- és Táncművészeti Alapítvány** (1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.) **I. rendű alperes** és az I. rendű alperes fenntartásában működő, Bogdán Péter intézményvezető által képviselt **"Budapest Táncművészeti Stúdió" Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola** (1147 Budapest XIV. kerület, Miskolci utca 141-145., OM azonosító: 200672) **II. rendű alperes** ellen a Fővárosi Törvényszék előtt az alábbi

*k e r e s e t e t*

terjesztem elő.

II. ÉRDEMI RÉSZ

Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy egyetemlegesen kötelezze alpereseket használati díj jogcímen 89.089.000,- Ft megfizetésére.

Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy egyetemlegesen kötelezze alpereseket késedelmi kamat jogcímen az alábbi összegek megfizetésére:

2023.03.24. napjától 200.000,- Ft használati díj után,  
2023.04.19. napjától 1.357.000,- Ft használati díj után,  
2023.05.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.06.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.07.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.08.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.09.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.10.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.11.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.12.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,

---

2024.01.24. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.02.21. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.03.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.04.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.05.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.06.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.07.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.08.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.09.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.10.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.11.20. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.12.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.01.22. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.02.25. napjától 4.228.000,- Ft használati díj után,  
2025.03.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.04.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.05.21. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után

a megfizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő összegű késedelmi kamat megfizetésére.

**Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy kötelezze alpereseket a felperes kizárólagos tulajdonában álló, a BFKH Földhivatali Főosztály XIV. kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartási adatai szerint a Budapest belterület 30492 hrsz. alatt felvett, természetben a 1145 Budapest, Miskolci utca 141-145. alatti „kivett általános iskola” megnevezésű, 4028 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan) kiürítésére és felperes kizárólagos rendelkezésére bocsátására.**

**Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy kötelezze alperest a jelen perrel kapcsolatban felmerült perköltség megfizetésére. A megbízási szerződést F/13. szám alatt, a költségjegyzéket F/14. szám alatt mellékelten csatolom.**

Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy amennyiben annak a Pp. 181. § (1) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak, úgy kereseti kérelmemnek megfelelő bírósági meghagyást szíveskedjen kibocsátani.

Kereseti kérelmeim valódi tárgyi keresethalmazatot alkotnak.

Felperesi jogi képviselő ÁFA alany.

## **1. Tényállás a keresetek vonatkozásában**

Az F/2. szám alatt mellékelte tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az Ingatlan II/4. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú tulajdonosa felperes. A tulajdoni lap, mint közhiteles nyilvántartás adata alkalmas annak bizonyítására, hogy az Ingatlan tulajdonosa felperes.

Felperes és I. rendű alperes között a felperes tulajdonát képező Budapest XIV. Kerület Miskolci utca 141-145. szám alatti ingatlan tekintetében 2011. augusztus 31. napján határozott idejű bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre (F/3. számú melléklet). A Szerződés 3. pontja szerint a bérleti szerződés 2011. szeptember 1. napján

---

kezdődik és 5 + 5 év időtartamra szól. A Szerződés az 5 éves határozott időtartam leteltét követően a bérleti díj felülvizsgálatával újabb 5 év határozott időtartamra meghosszabbítható. A Szerződés 10 év elteltével közös megegyezéssel határozatlan időtartamra változtatható.

A Szerződés 4. pontja szerint a bérleti díj összege havi 1.000.000,- Ft. A bérlő a bérleti díjat a bérbeadó által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni. A bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden évben egyoldalúan emelni, az előző évre meghatározott KSH által nyilvánosságra hozott inflációs ráta mértékével, január 1. napjára visszamenőleges hatállyal.

Alperesek az F/4. szám alatt mellékelt, 2011. október 3. napján kelt közös kérelmükben együttesen kérték, hogy a Szerződésben megállapított bérleti díjról szóló számla a II. rendű alperes nevére kerüljön kiállításra. A kérelemben rögzítették, hogy I. rendű alperes a bérleti díj megfizetéséért helytállási kötelezettséggel tartozik.

A Szerződést a felek 2011. november 28. napján akként módosították, hogy I. rendű alperes Bérlő mellett a II. rendű alperes Budapest Táncművészeti Stúdió Szakközépiskola mint használó a bérlővel egyetemlegesen felel a bérleti díj és annak kamatainak határidőben történő megfizetéséért. A bérbeadó a számlákat a használó nevére és címére állítja ki, amely tény a Bérlő is elfogad fizetési kötelezettsége alapjául. Rendelkeztek arról is, hogy a Bérbeadóval szemben beszámításra csak a Bérbeadó hozzájárulásával kerülhet sor. II. rendű alperes a megállapodás 7. pontja szerint a Szerződés rendelkezéseit ismeri, azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el. F/5. szám alatt mellékelem a felek között létrejött szerződésmódosítást.

Felperes az F/6. szám alatt mellékelt, 2013. február 20. napján kelt levelével tájékoztatta II. rendű alperest, hogy a KSH által közölt inflációs ráta alapján 2013. január 1. napjától a fizetendő bérleti díj a továbbiakban havi 1.057.000,- Ft.

Felperes az F/7. szám alatt mellékelt, 2016. szeptember 1. napján kelt 218/2016. (IV.21.) számú határozatával a Szerződést további 5 év határozott időtartamra meghosszabbította. Erre tekintettel 2016. november 15. napján a felek akként módosították a Szerződést, hogy a bérleti jogviszony 2011. szeptember 1. napjától 2021. augusztus 31. napjáig tart, és az közös megegyezéssel határozott időtartamra változtatható. F/8. szám alatt mellékelem a felek között létrejött szerződésmódosítást.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A 2021. évi XCIX tv. 152. § (1) bekezdése szerint A veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt – de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján – megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig

---

meghosszabbodik. A (6) bekezdés szerint a jelent § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.

Alperesek az F/9. szám alatt mellékelt nyilatkozattal kérték a bérleti szerződés meghosszabbítását további 1 évvel. Erre tekintettel a Bérleti szerződés további egy évvel meghosszabbodott. Tekintettel arra, hogy a felek között egyéb megállapodás nem jött létre, a Szerződés a fentiek miatt 2022. december 31. napján megszűnt.

Felperes a 2023. január 26. napján kelt levelével tájékoztatta I. rendű alperest a Szerződés megszűnéséről, a jogalap nélküli használat ellenértékéről és az ingatlan felperes részére történő birtokba adásának lehetőségéről. F/10. szám alatt mellékelem a felperesi levelet.

Alperesek a Szerződés megszűnése ellenére nem szolgáltatták vissza az ingatlant Felperes részére. A Szerződés 23.2. pontja szerint ebben az esetben alperesekre a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályok érvényesülnek. A helyiséget jogcím nélkül használó használati díj fizetésére köteles, melynek mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal azonos összeg, két hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, hat hónap múlva pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növelendő.

II. rendű alperes 2023. év januárjától a 2024. év augusztusáig havi 757.000,- Ft-ot fizetett meg a tárgyhavi számla ellenértékeként (a 2023. év március 8. napján kelt számla esetén 857.000,- Ft-ot).

F/11. szám alatt mellékelem az alperesek tartozásainak összesítéséről szóló kimutatást, valamint a használati díjról II. rendű alperes nevére kiállított - általa befogadott és nem vitatott - számlákat. Tekintettel arra, hogy II. rendű alperes a használati díj megfizetésével késedelembe esett, a Szerződés 4. pontjának utolsó bekezdése szerint alperes köteles a késedelembe esés napjától kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizetni.

A késedelmi kamat összegszerűsége az alábbiak szerint alakul:

2023.03.24. napjától 200.000,- Ft használati díj után,  
2023.04.19. napjától 1.357.000,- Ft használati díj után,  
2023.05.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.06.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.07.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.08.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.09.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.10.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.11.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2023.12.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.01.24. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.02.21. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.03.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.04.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.05.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.06.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,

---

2024.07.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.08.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.09.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.10.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.11.20. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2024.12.18. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.01.22. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.02.25. napjától 4.228.000,- Ft használati díj után,  
2025.03.19. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.04.17. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után,  
2025.05.21. napjától 3.471.000,- Ft használati díj után

a megfizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő összege szerint.

## **2. Jogi indokolás a keresetek vonatkozásában**

A fent előadott tényállás alapján a felperes és alperes közötti jogviszonyra, a felperes által követelt bérleti díj, körülményeire, jogalapjára és összegszerűségére vonatkozóan az alábbi jogszabályhelyek irányadóak, ezen jogszabályhelyek alapján jogosult felperes a használati díj, a késedelmi kamat és a perköltség, illetve az ingatlan birtokbaadásának követelésére.

Felperes és alperesek között bérleti jogviszony jött létre, mely a felek között létrejött bérleti szerződés, a Budapest-Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest - Zugló Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályozásáról és bérleti díjának megállapításáról szóló 18/2005. (V.2.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet), a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.), valamint az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban rPtk.) hatálya alatt áll. A Rendeletet F/12. szám alatt mellékelten csatolom.

Az rPtk. 434. § (1) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A (3) bekezdés szerint a lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is. A (2) bekezdés szerint a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

Az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - az Ltv.-ben foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

Az Ltv. 4.§ (1) bekezdése szerint a lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak). A (3) bekezdés szerint önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető. Az (5) bekezdés szerint a bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

---

A Budapest-Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest - Zugló Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályozásáról és bérleti díjának megállapításáról szóló 18/2005. (V.2.) rendeletének 15.§ (2) bekezdése szerint bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló megállapodás akkor köthető, ha az új bérlőtárs a helyiség rendeltetésének megfelelő tevékenységet kíván folytatni, vagy korábbi, más helyiségre vonatkozó bérleti jogviszonyából eredő bérleti és közüzemi díj tartozása nincs.

A Szerződés 3. pontja szerint a bérleti szerződés 2011. szeptember 1. napján kezdődik és 5 + 5 év időtartamra szól. A Szerződés az 5 éves határozott időtartam leteltét követően a bérleti díj felülvizsgálatával újabb 5 év határozott időtartamra meghosszabbítható. A Szerződés 10 év elteltével közös megegyezéssel határozatlan időtartamra változtatható.

A Szerződést a felek 2011. november 28. napján akként módosították, hogy I. rendű alperes Bérlő mellett a II. rendű alperes Budapest Táncművészeti Stúdió Szakközépiskola mint használó a bérlővel egyetemlegesen felel a bérleti díj és annak kamatainak határidőben történő megfizetéséért. A bérbeadó a számlákat a használó nevére és címére állítja ki, amely tény a Bérlő is elfogad fizetési kötelezettsége alapjául. Rendelkeztek arról is, hogy a Bérbeadóval szemben beszámításra csak a Bérbeadó hozzájárulásával kerülhet sor. II. rendű alperes a megállapodás 7. pontja szerint a Szerződés rendelkezéseit ismeri, azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el.

II. rendű alperes az Ltv. 12. § (1) bekezdése, a rendelet 9. §-a, valamint a bérleti szerződés 4. pontja szerint bérleti díjat köteles fizetni, mely havi 1.000.000,- Ft összegben került megállapításra. A bérlő a bérleti díjat a bérbeadó által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgyható 15. napjáig köteles megfizetni. A bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden évben egyoldalúan emelni, az előző évre meghatározott KSH által nyilvánosságra hozott inflációs ráta mértékével, január 1. napjára visszamenőleges hatállyal.

Felperes a 2013. február 20. napján kelt levelével tájékoztatta alperest, hogy a KSH által közölt inflációs ráta alapján 2013. január 1. napjától a fizetendő bérleti díj a továbbiakban havi 1.057.000,- Ft.

Felperes 2016. szeptember 1. napján kelt 218/2016. (IV.21.) számú határozatával a Szerződést további 5 év határozott időtartamra meghosszabbította. Erre tekintettel 2016. november 15. napján a felek akként módosították a Szerződést, hogy a bérleti jogviszony 2011. szeptember 1. napjától 2021. augusztus 31. napjáig tart, és az közös megegyezéssel határozott időtartamra változtatható.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A 2021. évi XCIX tv. 152. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az

---

állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt – de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján – megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik. A (6) bekezdés szerint a jelent § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.

Alperesek kérték a bérleti szerződés meghosszabbítását további 1 évvel. Tekintettel arra, hogy a felek között egyéb megállapodás nem jött létre, a Szerződés a fentiek miatt 2022. december 31. napján megszűnt.

Alperesek az Ltv. 17. § (1) bekezdése, az Ltv. 37. §, a Rendelet 12. § (1) bekezdése, a bérleti szerződés 22.1. pontja, valamint az rPtk. 193. § (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszony megszűnését követően nem jogosultak az ingatlan további használatára, azt felperes birtokába kell adniuk. Alperesek e kötelezettségüknek felszólítás ellenére nem tettek eleget, az ingatlant a mai napig jogcím nélkül használják.

Ennek megfelelően Alperesek az Ltv. 20. § (1) bekezdése, a Rendelet 10. §-a, a Szerződés 23.2. pontja, valamint a bérleti szerződés F/5. szám alatt mellékelt módosítása alapján használati díj fizetésére kötelesek. Az Ltv. 20. § (2)-(3) bekezdése, a rendelet 10. § (1)-(2) bekezdése, valamint a bérleti szerződés 23.2. pontja alapján a használati díj mértéke két hónap elteltével a bérleti díj kétszerese, hat hónap múlva pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növelendő.

Tekintettel arra, hogy alperesek a használati díjat nem fizették meg, az rPtk. 301. §-a, a Szerződés 4. pontjának utolsó bekezdése szerint késedelmi kamat megfizetésére kötelesek, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő. Alperesek a késedelmi kamatot a mai napig sem fizették meg.

A késedelmi kamatra vonatkozó egyes anyagi jogi rendelkezések veszélyhelyzetre tekintettel történő eltérő alkalmazásáról szóló 454/2022. (XI. 9.) Korm. rendelet 1. § és 2. §-a szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 424/2022. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet ideje alatt a késedelmi kamatkövetelés legfeljebb évi huszonöt százalékos mértékben érvényesíthető, ezt meghaladó részében pedig úgy kell tekinteni, mintha azt ki sem kötötték volna.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 268. § (1) bekezdése szerint a bizonyítási eszköznek alkalmasnak kell lennie arra, hogy igénybevétele a bíróság a perben jelentős tények megállapításához felhasználható, a mérlegelés során figyelembe vehető bizonyítékhoz juthasson. A (2) bekezdés szerint bizonyítási eszközként különösen tanú, szakértő, okirat, képfelvétel, hangfelvétel, kép- és hangfelvétel, valamint egyéb tárgyi bizonyítási eszköz vehető igénybe.

---

Álláspontom szerint a mellékelt okiratok a perbeli helyiség jogcím nélküli használatát, a használatdíj-fizetési és a helyiség visszaszolgáltatása iránti kötelezettség fennállását alátámasztják.

A Pp. 80. §-a szerint a perköltség a félnél - a perben vagy azt megelőzően - a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, ideértve a bíróság előtt történő megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesést is.

A Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a fél a perköltsége megtérítését annak felszámításával kérheti.

A Pp. fenti szakaszai értelmében felperes jogosult perben felszámítani a követelésének érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költségét is, amit az F/13. szám alatt mellékelt költségjegyzék rögzít.

A Pp. 173. § (1) bekezdése szerint több kereset (valódi tárgyi keresethalmazat) akkor terjeszthető elő, ha a keresetek ugyanabból vagy - ténybeli és jogi alapon - összefüggő jogviszonyból erednek és a keresetek között nincs olyan, amelynek elbírálása más bíróság kizárólagos illetékességébe tartozik. Az e törvény hatálya alá tartozó ügyben előterjesztett keresetet nem lehet összekapcsolni közigazgatási perben, illetve egyéb közigazgatási bírósági eljárásban eljáró bíróság hatáskörébe tartozó keresettel, illetve indítvánnyal.

### III. ZÁRÓ RÉSZ

A pertárgy értéke a Pp. 21. § (1) bekezdése alapján **89.089.000,- Ft.** Tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlanok birtokbaadása iránti kereseti kérelem nem a használati díj megfizetése iránti keresethez szükségképpen előterjesztendő kereset, az a használati díj megfizetése iránti keresettel valóságos tárgyi keresethalmazatot alkot. Felperes a birtokbaadási keresettel a perbeli ingatlanok birtoklásához való jogát érvényesíti, amelynek pénzben kifejezhető értéke nincs, vagyis ezen kereseti kérelem után a pertárgy értéke nem határozható meg.

Felperest az 1990. évi XCIII. törvény 5. §-ának (1) bekezdése alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg, így felperes illetéket nem ró le.

A tisztelt Bíróság hatásköre a Pp. 20. § (1) bekezdésén, illetékessége a Pp. 28. § (1) bek. c) pontján alapul. A bérleti szerződés alapján megfizetendő használati díj teljesítési helye az rPtk. 292. § (1) bek. alapján a jogosult székhelye.

Felperes helyi önkormányzat, perbeli jogképessége a Pp. 33. §-án, a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Ötv.) 41. § (1) bek-én és a 2013. évi V. törvény 3:1. §-án, törvényes képviselője - Rózsa András polgármester - képviseleti joga a Ptk. 3:29. § (1) bek-én, valamint az Ötv. 41. § (1) bek-én és 65. §-án alapul. (F/15. szám alatt csatolom Felperes - MÁK kivonatát)

Az I. rendű alperes jogi személy, a Ptk. 3:1 § (1) bekezdése alapján jogképes, a Pp. 33. §-a alapján perbeli jogképességgel rendelkezik, képviseletét a Ptk. 3:29. §-a, a 3:397. § (1) bekezdése és a 3:399. § (1) alapján a vezető tisztségviselő (kuratórium elnöke) látja el. F/16. szám alatt csatolom a civil szervezetek nyilvántartásának kivonatát.

---

A II. rendű alperes jogi személy, a 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Köznevtv.) 21.§-a és a Ptk. 3:1 § (1) bekezdése alapján jogképes, a Pp. 33. §-a alapján perbeli jogképességgel rendelkezik, képviselőt a Köznevtv. 69.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján az intézmény igazgatója látja el. F/17. szám alatt csatolom a II. rendű alperesi nyilvántartási adatokat.

A felperes jogi képviselőjének képviseleti joga a Pp. 64. § (1) bek-én, 65. § a) pontján, 68. § (4) bek-én, 70. § (1) bek-én és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 39. § (1) bek-én, valamint a csatolt ügyvédi meghatalmazás(ok)on alapul.

Mellékletek:

- F1-1 - Általános meghatalmazás
- F1-2 - Helyettesítési meghatalmazás
- F2 - Tulajdoni lap
- F3 - Bérleti szerződés
- F4 - Bérlet és Használó együttes kérelme
- F5 - Bérleti szerződés 1. számú módosítása
- F6 - Értesítés bérleti díj emeléséről
- F7 - Bérleti szerződés 2. számú módosítása
- F8 - Bérleti szerződés meghosszabbítása
- F9 - Bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelem
- F10 - Felperesi tájékoztatás
- F11 - Tartozásösszesítő, számlák
- F12 - 18/2005. (V.2.) rendelet
- F13 - Megbízási szerződés
- F14 - Költségjegyzék
- F15 - Felperes - MÁK kivonat
- F16 - I. rendű alperes - Civil szervezetek nyilvántartásának kivonata
- F17 - II. rendű alperes nyilvántartási adatai

Budapest, 2025.05.31.

Tisztelettel:

**Budapest Főváros XIV. Kerület**  
**Zugló Önkormányzata**  
felperes képviselőjében  
Kecskés Ügyvédi Iroda  
dr. Kecskés Krisztián  
ügyvéd





Fővárosi Törvényszék  
9.G.41.599/2025/2/II.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat felperesnek a STÚDIÓ Zene- és Táncművészeti Alapítvány I. rendű, a „Budapest Táncművészeti Stúdió” Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola II. rendű alperesek ellen használati díj megfizetése és ingatlan kiadása iránt indított perében a bíróság meghozta a következő

v é g z é s t:

A bíróság a Pp. 179. § (1) bekezdése alapján értesíti a felperest, hogy a perfelvételre alkalmas keresetlevél kézbesítésével a keresetet közli az alperessel.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Budapest, 2025. július 04.

Dr. Juhász Csaba s.k.  
bíró



# ELLENKÉRELEM

a tisztelt Fővárosi Törvényszék részére

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat**

felperesnek

**STÚDIÓ Zene- és Táncművészeti Alapítvány I. r.**

**„Budapest Táncművészeti Stúdió” Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola II. r.**

alperessekel szemben

Használati díj megfizetése és ingatlan kiadása iránti perében

Ügyszám: 9.G.41.599/2025./2/I.

Fővárosi Törvényszék

Tárgy: Ellenkérelem  
Hiv. sz.: 9.G.41.599/2025/2/I.

Tisztelt Törvényszék!

Alulírott, **STÚDIÓ Zene- és Táncművészeti Alapítvány** (székhelye: 1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.; nyilvántartási szám: 01-01-0009515; OA: 0100/60104/2005/2100000145744; nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék; adószám: 18186031-1-42; statisztikai számjel: 18186031-9499-569-01; képviselőjében: Pásztor Mozsár Zita kúrátoriumi elnök) **I. rendű alperes**, valamint „**Budapest Táncművészeti Stúdió**” Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola (rövidített neve: **BTS Művészeti Iskola**; székhelye: 1147 Budapest, Miskolci utca 141-145.; OM azonosító szám: 200672; adószám: 18194980-1-42; email cím: [titkarsag@tanciskola.eu](mailto:titkarsag@tanciskola.eu); képviselőjében: Bigdán Péter igazgató) **II. rendű alperes**, (I. r. és II. r. alperesek, a továbbiakban: **alperes**) meghatalmazott jogi képviselőjében eljárva, **STELLI-KIS Ügyvédi Iroda** (székhely: 1075 Budapest, Madách Imre tér 7. 3. em. 4.; képviselőjében: **Dr. Stelli-Kis Sándor ügyvéd**; Tel.: +3620/910-6098; elektronikus levélcím: [drstelli.kis@gmail.com](mailto:drstelli.kis@gmail.com), elektronikus elérhetősége: 18190405 cégkapu; KASZ:36068667) útján,

**Kecskés Ügyvédi Iroda** (székhely: 1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 5.; tel: +36 1 4130237; e-mail: [kecsks.iroda@gmail.com](mailto:kecsks.iroda@gmail.com); képviseli: **Dr. Kecskés Krisztián ügyvéd**; KASZ:36062792) által **Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat** (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2.; nyilvántartó hatóság, nyilvántartási szám: Magyar Államkincstár, 735771 (PIR); adószám: 15735777-2-42; képviseli: **Rózsa András polgármester**) **felperes** jogi képviselőjében eljárva, **használati díj megfizetése és ingatlan kiadása megfizetése** iránt indított és a fenti számon folyamatban lévő perben, a rendelkezésre álló törvényes határidőn belül, az alábbi

**érdemi ellenkérelmet és beszámítást**

terjesztem elő, a T. Törvényszék elé, hivatkozással az 2/1. sorszámú végzésben foglalt felhívásra.

**I. Ellenkérelem**

Kérjük a T. Törvényszék, hogy felperes keresetét, mint alaptalant **teljes egészében elutasítani**, felperest pedig a perköltség megfizetésére kötelezni szíveskedjen azzal, hogy az ügyvédi munkadíjat a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján, illetve az A/2. sorszám alatt csatolt költségjegyzék, továbbá a 2. § (1) és a (2) alapján a megbízási szerződés szerint 550.000,-Ft. +Áfa összegben, valamint tárgyalásonként 50.000,-Ft. kérjük megállapítani.

**II. Érdemi védekezés [Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont alapján]**

**Vitató nyilatkozatok, valamint a védekezést megalapozó tények és azok bizonyítékai [Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont bb) és bc) alpontok]**

Felperes keresetlevele két kereseti kérelmet tartalmaz, melyek valódi tárgyi keresethalmazatban állnak egymással. Az első kereseti kérelme **használati díj megfizetésére** irányul, melynek összegszerűségét 89.089.000,-Ft. határozza meg, míg a második kereseti kérelme a **Budapest belterület 30492 hrsz.** sz. alatt nyilvántartott **ingatlan kiürítésére és felperes kizárólagos rendelkezésre bocsájtására** irányul.

Követve a felperesi tényelőadás történeti és ténybeli logikáját, az alperes egyezően fogadja azt el, a kereset 4. oldal – felülről a harmadik bekezdéséig.

A felperes F/10. szám alatt csatolt 2023. január 26-án kelt felperesi levél valóban hivatkozik arra, hogy a bérleti jogviszony 2022. december 31. napjával megszűnt, azonban:

- a „jogalap nélküli használat ellenérték” megfizetésének jogalapját a 13/2020. (V.12.) önkormányzati rendelet 44.§ szerint jelöli meg, továbbá
- a „kérem mérlegelni a tárgyi ingatlan bérbeadó részére történő birtokba adását vagy a hatályos jogszabályban foglalt használati díj és annak emelt mértékének folyamatos fizetését, a pályázati érvényesség érdekében.”

A kerestet előterjesztő felperesi jogi képviselő a keresetében nyilvánvalóan mellőzi a hivatkozott levél jogszabályi utalását, hiszen a rPtk. alapján, illetve a veszélyeztetel összefüggő jogszabályi háttér is megalapozatlanná teszi. Ennek okán a kereseti kérelem használati díj marasztalása tekintetében a felek között létrejött szerződés 23.2 pontjára hivatkozik, mely szerint „*A bérleti jogviszony megszűnése esetén, ha a Bérelő a helyiséget nem szolgáltatja vissza a Bérbeadónak, akkor a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályok érvényesülnek.*”

A bérleti szerződés tehát, kizárólag abban az esetben tekinti jogcím nélküli használónak a bérlőt, továbbá kizárólag ebben az esetben alkalmazza a 23.2. pontban rögzített „szankciós” jellegű bérleti díj megfizetését, ha a bérlő a helyiséget nem szolgáltatja vissza.

A hivatkozott bérleti szerződés 23.3. pontja pontosan rögzíti, hogy a felek abban is megállapodtak, hogy az egymáshoz intézett nyilatkozatokat miként küldik meg egymásnak.

A rPtk. 199.§ „Egyoldalú nyilatkozatból csak a jogszabályban megállapított esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére; ...”

Bár az F/10 alatt csatolt, felperesi levél semmilyen érelemben nem tekinthető egyoldalú nyilatkozatnak, mi több olyannak még inkább nem, mely megfelelne a rPtk. 199.§ szakaszának, annyi megállapítható azonban, hogy felperes opcionális és nem egy határozott nyilatkozat értelmében szólítja fel alperest az ingatlan visszaadására.

Hivatkozott levélből többek között az is megállapítható, hogy felperes határozatlan volt abban a tekintetben, hogy érvényesíti vagy sem az ingatlan visszavételére irányuló követelését.

Határozott alperesi álláspont a fentiekkel kapcsolatban, hogy a Bérleti Szerződés 23.2. pontjában rögzített „jogcím nélküli használóra” vonatkozó fordulat nem állapítható meg annak hiányában, hogy az ingatlan visszaszolgáltatására vonatkozóan nincs előterjesztve a Bérelő irányába, egy határozott és/vagy egyértelmű nyilatkozat/felszólítás az ingatlan kiürítése és a visszaadásra vonatkozóan.

A felperesi hivatkozás az F/10 alatt csatolt levelet illetően, abban az értelemben sem válthatja ki a kereset alapjául szolgáló joghatást, mivel az nem a bérleti szerződésben rögzített pontra, hanem egy hatálytalan önkormányzati rendeltre hivatkozik.

A rPtk. 433.§ (2) bek. alapján „*A bérlet megszűnése után a bérlő köteles a dolgot a bérbeadónak visszaadni*”, míg a 18/2005 önkormányzati rendelet 10.§ (1) pontja alapján „*A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcímnélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni.*”

Mindkét hivatkozás azért megalapozatlan, mert a rPtk. nem köti össze a jogcím nélküli használatot, a bérlő visszaadási kötelezettségével, míg a rendelet nem határozza meg, hogy a pontosan mikor tekinthető jogcím nélküli használónak a bérlő.

Ennél valamivel pontosabban fogalmaz a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó gyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Lakás tv.**) **20. § (1)** „*A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.*” és a **Lakás tv. 20. § (3) bek.** „*Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.*”

A fentiek alapján változatlanul fenntartjuk azon álláspontunkat, hogy alperes jogcím nélküli használó lenne.

Arra a nemvárt esetre azonban, amennyiben a T. Bíróság akként döntene, hogy elfogadja a jogcím nélküli használatot, úgy kérem, hogy azt kizárólag a II. r. alperessel szemben szíveskedjék alkalmazni. **Kúria Pfv. 22.364/2017/12. – A használati díjfizetési kötelezettséget a jogcím nélküli használat ténye keletkezteti, és a lakás (helyiség) tulajdonosának, mint a kötelelem jogosultjának kizárólag a tényleges használóval szemben lehet igénye.**

Mindezekre tekintettel határozott álláspontom, hogy felperes kizárólag abban az esetben érvényesíthetné I. r. alperessel szemben, a jogcím nélküli használóra vonatkozó használati díjat, ha ténylegesen is használó lett volna.

A történeti tényállás elengedhetetlen része továbbá az is, hogy felek között mindvégig partneri együttműködés volt abban a tekintetben, hogy alperes ajánlatot tett valamennyi olyan pályázati kiírásra, amelyet az eltelt időszakban felperes a perbeli ingatlan kapcsán kiírt. Az a tény sem hagyható figyelmen kívül, hogy valamennyi kiírás azon feltétele, mely a jogvita kizárására tett nyilatkozatot érintette, nem volt a felek között. A bérleti jogviszonyból eredő, és a jelen per tárgyát képező követelés, mindvégig egy egyeztetési irányba történő keretet mutatott.

Fentieket támasztja alá II.r. alperes azon törekvése és folyamatos egyeztetése, mely a 2016. november 15-én kelt bérleti szerződés módosítására vonatkozik. Ebben ugyanis a bérleti szerződés 3. pontja módosul az alábbiak szerint: „*A bérleti jogviszony 2011. szeptember 01. napján kezdődik és 2021. augusztus 31. napjáig tart. A bérleti szerződés a 10 év elteltével közös megegyezéssel határozatlan időtartamra változtatható.*”

Alperes soha nem kapott egyértelmű iránymutatást, választ arra vonatkozóan, hogy a 10 év eltelte után kizárják vele annak lehetőségét, hogy a bérleti szerződés határozatlan időtartamra megváltoztatható lenne. Ilyen jellegű képviselő testületi határozat sem született, de arról sincs tudomásunk, hogy a vagyonkezelő kizárta volna egyértelműen a határozatlan időszakra vonatkozó megállapodás lehetőségét.

Nem felel meg azon felperesi állítás sem, hogy alperes soha nem vitatta a szankciós jellegű használati díjakat. Több válaszlevél is igazolja ezen vitatásokat.

A feleperes ezen pályázati felhívásai rendszerint ajánlati biztosíték adásához voltak kötve, mely ajánlati biztosítékok megfizetése közül a felperesnél maradt **13.335.000,-Ft.**, illetve **8.018.780,-Ft.**

A pályázatok többnyire érvénytelenség okán, vagy egyéb ok miatt nem lettek eredményesek, így az új szerződés megkötésére nem került sor. A két összeg azonban nem került átutalásra.

Tekintettel arra, hogy a Ptk. 6:49 § (2) bekezdése szerint a beszámítás erejéig a követelések megszűnnek, kérem a T. Törvényszéket, hogy arra az esetre, ha megalapozottnak látja a felperes követelését, a fennálló **21.353.780,-Ft.** összeget beszámítani szíveskedjenek.

### Összefoglaló álláspont:

[1] Az I. r. alperes tekintetében egyetlen egy kereseti kérelem sem érvényesíthető azon egyszerű oknál fogva, hogy nem használója az ingatlanoknak. A hivatkozott egyetemlegességet alátámasztó bérleti szerződés módosítása az leginkább a II. r. alperes kötelezettségvállalása a bérleti díj megfizetésére, semmint az I. r. alperes „használatra” vonatkozó vállalása.

[2] A II. r. alperes nem lehet jogcím nélkül használó az alábbiak szerint:

- bérbeadói egyértelmű jognyilatkozat hiányában,
- ráutaló magatartás a felperes részéről, (lásd: pályázat és együttműködés)
- I. r. alperes tekintetében fogalmi kizártság okán.

### III. Bizonyítási indítvány

- A/3 bérbeadási pályázat és nyilatkozat (beszámítási kifogásra)
- A/4 bérbeadási pályázat és átutalási bizonylat (beszámítási kifogásra)
- A/5 vitatási nyilatkozatok (ténybeli állítás cáfolatára)

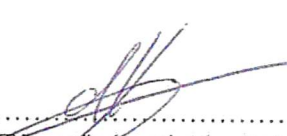
### III. Záró rész

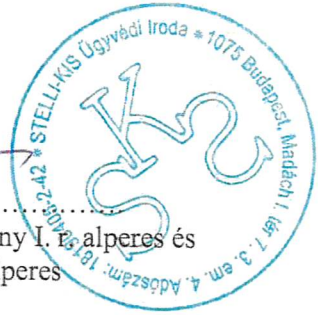
Alperesi jogi képviselő képviseleti joga a Pp. 65. § a) pontján, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 39. § (1) bekezdésén, valamint az A1 alatt csatolt ügyvédi meghatalmazáson alapul.

Kérem a T. Bíróságot, hogy valamennyi tárgyalást esetleges távollétem esetén is megtartani szíveskedjen.

Kelt: Budapest, 2025. október 6.

Tisztelettel:

  
STÚDIÓ Zene- Táncművészeti Alapítvány I. r. alperes és  
BTS Művészeti Iskola II. r. alperes  
képviseletében eljárva:  
**STELLI-KIS Ügyvédi Iroda**  
képviseletében.: Dr. Stelli-Kis Sándor ügyvéd  
(székhely: 1075 Budapest, Madách Imre tér 7. 3. em. 4., KASZ: 36068667)



További melléletek:

A1 meghatalmazás

A2 meghatalmazás

