



dr. Csatári Ákos (1132 Budapest, Nyugati tér 5. III/2.) ügyvéd által képviselt **Pilisvörösvár Város Önkormányzata** (2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.) felperesnek, **dr. Bekes Beáta** (1016 Budapest, Gellérthegy utca 20-22. III. emelet 13.) ügyvéd, ügygondnok által képviselt **Beleznai Béláné** (2085 Pilisvörösvár, Alkotmány utca 13.) alperes ellen **bérleti szerződésből eredő követelés** iránt indult perében meghozta az alábbi:

Í T É L E T E T

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 310.340.- (háromszáztízezer-háromszáznegyven) forint bérleti díjat és 12.343.320.- (tizenkettőmillió-háromszáznegyvenháromezer-háromszázhusz) forint használati díjat, továbbá

75.000.-forint tőkerész után 2013. január 1-től;
631.740.-forint tőkerész után 2014. január 1-től;
1.036.040.-forint tőkerész után 2015. január 1-től;
1.719.860.-forint tőkerész után 2016. január 1-től;
3.708.980.-forint tőkerész után 2017. január 1-től;
2.410.810.-forint tőkerész után 2018. január 1-től;
1.087.710.-forint tőkerész után 2019. január 1-től;
1.117.835.-forint tőkerész után 2020. január 1-től;
és 865.685.-forint tőkerész után 2021. január 1-től

a kifizetésig járó időre a késedelemmel érintett naptári félév 1. napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát és 1.336.104.- (egymillió-háromszázharminchatezer-egyszáznégyszázezer) forint perköltséget.

A bíróság az alperest képviselő dr. Bekes Beáta (1016 Budapest, Gellérthegy utca 10-12.) ügyvéd ügygondnoki díját 300.000.- (háromszázezer-) forintban állapítja meg.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresi a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy dr. Bekes Beáta ügygondnok számára a 300.000.-forint ügygondnoki díjat az El. 00882/2025. számú elnöki letétből utalja ki.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 375.256.- (háromszázhetvenötezer-kettőszázötvenhat) forint le nem rótt eljárási illetéket az állam javára az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú eljárási illeték bevételi számlájára az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 (hatvan) napon belül.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet a Budapest Környéki Törvényszéknek címezve a Budakörnyéki Járásbíróságon elektronikus úton lehet előterjeszteni.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson foganatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjeszteni. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I N D O K O L Á S

A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás, a peres felek nyilatkozatai és a becsatolt okirati bizonyítékok alapján az alábbi **tényállást** állapította meg:

A felperes mint bérbeadó és az alperes, valamint házastársa, Beleznai Béla bérlők között 2001. június 5-én határozatlan időre lakásbérleti szerződés jött létre a Pilisvörösvár, Ady Endre utca 6. I. emelet 5. szám alatt található felperesi tulajdonban lévő lakás ingatlanra. Ezen lakásbérleti szerződést a szerződő felek írásban 2003. február 23-én megszüntették, és ezzel egyidejűleg a felperes bérbe adta a Pilisvörösvár, Arany János utca 1/B. II/5. szám alatti összkomfortos 1 + 2 félszoba + mellékhelyiségekből álló 75 négyzetméter alapterületű bérlakást 2003. március 1-jétől határozatlan időre. A bérleti díj 9.500.-forint volt havonta. A bérlők bérleti díjat nem fizették rendszeresen, ezért a felperes folyamatosan felszólította őket írásban. A 2013. január 18-i keltű levél szerint a befizetendő tartozás összege 1.471.327.-forint és ez az összeg az ezt követő fizetési felszólításokban folyamatosan emelkedett. A felperes 2013. július 4-én, 2014. január 15-én, augusztus 11-én 2015. március 31-én, 2016. február 29-én, 2016. július 8-án, 2017. július 10-én, 2019. augusztus 1-jén, 2020. február 10-én, 2020. augusztus 3-án írásban felszólította a bérlőket a tartozás megfizetésére, az utolsó fizetési felszólítás szerint 13.619.067.-forint volt a fennálló tartozás összege.

A felperes a lakást 2003. március 1-jén a bérlők használatába adta, akik azóta azt folyamatosan megszakítások nélkül birtokban, használatukban tartották, abban életvitelszerűen éltek.

A felperes a bérleti szerződést 2013. június 5-én kelt levelében – melyet az alperes és házastársa 2013. június 7-én vett át – 2013. július 31. napjára díjtartozás miatt felmondta a bérleti szerződést és felszólította a bérlőket a bérlemény visszaadására, aminek nem tettek eleget.

A felmondást követően az alperes és házastársa továbbra is használta a bérleményt, Beleznai Béla 2017. június 6-án elhunyt, ezután az alperes egyedül használta a lakást.

A felperes az alperes és házastársa ellen bérleti díj tartozás miatt peres eljárást indított, a Budakörnyéki Járásbíróság 2.P. 21158/2012/14. számú, 2014. március 20-án jogerős és végrehajtható ítéletével kötelezte az alpereseket 1.396.327.-forint tőke és járulékainak egyetemleges megfizetésére. A megítélt követelés a 2004-től 2012. október 31-éig számított lakbértartozás volt.

A felperes az alperes és házastársa ellen ingatlan kiürítése és birtokba adása iránt pert indított. A Budakörnyéki Járásbíróság 2.P. 21093/2013/3. számú ítéletével kötelezte az alpereseket a perbeli ingatlan elhagyására és kiürített állapotban felperes birtokába visszaadására. Az alperesi fellebbezés folytán a Budapest Környéki Törvényszék mint másodfokú bíróság a 2.Pf.20664/2014/3. számú, 2014. október 16-án kelt jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A végrehajtási eljárás eredményeként 2020. október 2-án költözött csak ki az alperes az ingatlanból. A felmondást megelőző időszakban a bérleti díjat, ezt követően a használati díjat az alperes nem fizette meg.

A **felperes keresetében** kérte az alperes kötelezését 310.340.-forint bérleti díj és 12.343.320.-forint összegű lakáshasználati díj megfizetésére. A tőke után 75.000.-forint tőkerész vonatkozásában 2013. január 1-től, 631.740.-forint után 2014. január 1-től, 1.036.040.-forint után 2015. január 1-től, 1.719.860.-forint tőkerész után 2016. január 1-től, 3.708.980.-forint után 2017. január 1-től, 2.410.810.-forint után 2018. január 1-től, 1.087.710.-forint után 2019. január 1-től, 1.117.835.-forint után 2020. január 1-től és 865.685.-forint után 2021. január 1-től kért az rPtk. 301.§ szerinti késedelmi kamatot. A bérleti díj iránti igénye a 2012. november 1-től 2013. július 31-éig terjedő időre, a használati díj iránti igénye 2013. augusztus 1-től 2020. október 2-áig terjedő időre vonatkozott. Felperes arra hivatkozott, hogy a bérleti díj tartozás a bérleti szerződés felmondásáig, használati díj tartozás pedig a bérleti szerződés felmondása és az ingatlanból való kiköltözés közötti időszakra terheli az alperest.

A felperes keresetét az rPtk. 434.§ (1) és (2) bekezdésére, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 2.§ (1)-(2), (4)-(5) bekezdésére, a 3.§ (1) bekezdésre, a 12.§ (1) bekezdésre, a használati díj vonatkozásában a 20.§ (1) és (3) bekezdésére alapította.

A felperes kérte az alperes perköltségben való marasztalását a csatolt költségjegyzék szerint.

A felperes arra hivatkozott, hogy a bérleti díjösszeget a bérleti szerződés 5. és 6. pontja állapítja meg, az évenkénti változtatás mértékét a mindenkori önkormányzati rendeletre utalja. Ebből következően az összeget jogszabály, az önkormányzat rendelete állapítja meg, mely rendelet a 8/1997. (VI. 30.) helyi önkormányzati rendelet és annak módosításai. A lakáshasználati díj tekintetében az összeget jogszabály, az önkormányzat korábban már hivatkozott rendelete és módosításai tartalmazzák. A díjtartozás alperes és elhunyt férje bérletársi minőségére tekintettel egyetemleges a bérbeadóval szemben, ezért felperes az rPtk. 337.§ (1) bekezdése alapján az alperestől követelte az egész tartozás megfizetését. Az alperes házastársa 2017. június 6-án hunyt el, ezt követően az alperes egyedül használta az ingatlant.

A felperes arra is hivatkozott, hogy a követelése nem évült el figyelemmel az rPtk. 327.§ (1) bekezdésére, mely szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás megszakítja az 5 éves általános elévülési időt. A felperes számos tértivevényes felszólító levelet küldött a

Budakörnyéki Járásbíróság
4.P. 20082/2025/25.

tartozás fennállása tekintetében 2013. január 18. és 2020. augusztus 3-ai között, mely felszólítások megszakították az elévülést.

Az utolsó felszólító levelet a tértivevény tanúsága szerint az alperes 2020. augusztus 10-én vette át, azaz ezen időponttól ugyancsak nem telt el az 5 éves elévülési idő.

A bíróság az ismeretlen helyen tartózkodó **alperes** számára ügygondnokot rendelt, aki **ellenkérelmében** a kereset elutasítását kérte, annak mind jogalapját, mind összecszerűségét vitatta. Kérte továbbá ügygondnoki díjának megállapítását.

Az alperes arra hivatkozott, hogy a Budakörnyéki Járásbíróság 2.P. 21158/2012/14. számú ítéletével a jogalap tekintetében annyit állapított meg, hogy a peres felek között bérleti jogviszony jött létre a 2003. február 24-én kelt bérleti szerződés alapján azzal, hogy a bérleti jogviszony kezdete 2003. március 1., és azt állapította meg, hogy az akkori kereseti időszakig (2012. október 31.) a bérleti jogviszony fennállt.

Azt azonban az ítélet nem állapította meg, hogy a bérleti jogviszony meddig állt fenn, megszűnt-e vagy sem, ezért a 2012. november 1. napjától kezdődő időszakra nézve a jogalap sincs jogerősen megállapítva a peres felek között, tehát a jogalap tekintetében nincs szó res iudicata-ról. Alperes álláspontja szerint a felperes terhére esik annak bizonyítása, hogy az alperessel bérleti jogviszonya állt fenn, az meddig tartott, milyen körülmények között szűnt meg. Alperes előadta, hogy az ingatlan vonatkozásában lezajlott birtokperre való tekintettel a szerződés megszűnését a felek vitássá már nem tehetik, hiszen az eljáró bíróság jogerősen kimondta, hogy a birtokper idején az alperes az ingatlant jogalap nélkül tartotta birtokában. Az alperes a kereset összecszerűségét vitatta. Vitatta, hogy a keresetben kimutatott összeggel az alperes valóban tartozik, hogy az ingatlan a teljes bérlet ideje alatt alkalmas lett volna rendeltetésszerű használatra. Vélhetően a bérbeadó ezen kötelezettségének nem tett eleget a bérlet teljes ideje alatt, ezért a visszterheség vétele miatt ezen időszakokban a bérleti díjra sem jogosult, illetve alperes bérleti díj megfizetésére nem köteles.

Az alperes elévülési kifogást is előterjesztett arra hivatkozva, hogy az elévülés megszakadására vagy annak nyugvására tény, adatot a felperes nem terjesztett elő. Az ügygondnoki díjat a 17/2024. (XII.09.) IM. rendelet 3.§ (1) bekezdése alapján ÁFA-mentesen kérte megállapítani.

A felperes a keresetét fönntartotta, állította, hogy ítélt dolog a jogcím tekintetében a jogerős bírósági ítélettel megállapított bérleti szerződés. Arra hivatkozott, hogy a Pp. 265.§ (1) bekezdése szerint a bizonyítási kötelezettség az alperest terheli, az elévülés pedig kizárt, mert a folyamatos fizetési felszólítások megszakították az elévülést.

A felperes keresete az alábbiak szerint megalapozott:

A bíróság megállapította, hogy a jogvitára az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: rPtk.) rendelkezései az irányadóak.

Az rPtk. 434. § (1) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A (2) bekezdés szerint a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 1.§ (1) bekezdése szerint a törvény hatálya kiterjed minden lakásra – ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban lévő lakást, a szobabérlők házában lévő lakrészt, és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A (2) bekezdés szerint ha a felek másként nem állapodnak meg, e törvény rendelkezéseit a külállam tulajdonában lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre is alkalmazni kell. A (3) bekezdés szerint az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A 2.§ (1) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonyt (továbbiakban: lakásbérleti jog) a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre. A (2) bekezdés szerint a szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni. A (3) bekezdés szerint a lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A (4) bekezdés szerint a fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni. Ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg, a szerződés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg. Az (5) bekezdés szerint az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A 3. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

A 12. § (1) bekezdése szerint a bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

A 20.§ (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A (2) bekezdés szerint a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt. A (3) bekezdés szerint önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A bíróság megállapította, hogy a peres felek között írásbeli bérleti szerződés jött létre a felperes tulajdonában álló önkormányzati bérlakásra 2003. február 23-án. A bérleti jogviszony a felperes felmondása folytán 2013. július 31-én megszűnt, az alperes azonban a

Budakörnyéki Járásbíróság
4.P. 20082/2025/25.

felmondást követően továbbra is a bérleményben maradt, de a használati díjat nem fizette meg. Ezt követően pedig a jogerős bírósági, a bérlemény kiürítését elrendelő jogerős határozata ellenére csak a végrehajtási eljárás során költözött ki 2020. október 2-án az ingatlanból.

A bíróság megállapította, hogy a bérleti szerződés felmondásáig a felperest bérleti díj, ezt követően pedig használati díj illette meg a peres felek bérleti szerződése, valamint az önkormányzati rendeletek alapján, figyelemmel a Ptk. és a Lakástörvény fenti rendelkezéseire.

A perbeli lakásbérleti szerződés 5. pontja szerint a lakás bérletének ellentételezéseként az önkormányzat lakásrendeletében foglaltak szerint 9.600.-forint/hó bérleti díj megfizetésére kötelesek a bérlők. A 6. pont szerint a bérleti díjat a Kt. Lakásrendelete alapján évente változtathatja, a bérlők a bérleti díj megfizetésére minden hónap 15. napjáig kötelesek.

Pilisvörösvár Önkormányzata Képviselő Testületének 8/1997. (VI.30.) Önkormányzati rendelete – az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról – 19.§-ának (1) bekezdése szerint az 1997. január 1-től érvényes lakbérek az 1. számú mellékletben találhatók. A 19.§ (4) bekezdése szerint az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt vagy ilyen szerződést a bérbeadóval nem kötött, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az alábbi emelt összegű használati díjat köteles fizetni a./ az első évben a mindenkori lakbér kétszeresét, b./ ezt követően minden évben az előző évi havi díjat kétszeresére kell emelni.

A 7/2008. (IV.25.) Kt. rendelet 1.§-a módosította a 8/1997. (VI.30.) Kt. rendelet 19.§ (1) bekezdését, kiegészítette azzal, hogy az 1. számú mellékletben megállapított lakbérek és garázsdíjak 2008. május 1-től 25 %-al emelkednek, ezt követően a bérbeadó minden évben az előző évi hivatalos inflációs rátának megfelelően a lakbéreket automatikusan, február 1-től, a bérbevevő külön hozzájárulása nélkül megemeli.

A 14/2017. (V.02.) Önkormányzati rendelet 1.§-a szerint a 8/1997. (VI.30.) Önkormányzati rendelet 19.§ (4) bekezdése a következőképpen módosul: az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt vagy ilyen szerződést a bérbeadóval nem kötött, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakbér összegével egyező, 6 hónap elteltével a mindenkori lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni. Ezen rendelet 2017. április 1-től alkalmazandó.

A bíróság megállapította, hogy a perbeli követelés nem évült el, ezért a bíróság az alperes elévülési kifogását megalapozatlannak tartotta. Az rPtk. 327.§ (1) bekezdése alapján az írásbeli felszólítás is megszakítja az általános 5 éves elévülési határidőt. A felperes bizonyította, hogy 2013. január 18. és 2020. augusztus 3-a között legalább évente felszólította a fennálló aktuális tartozásának megfizetésére az alperest, ezért ezen fizetési felszólítások megszakították az elévülést. A perbeli követelés tehát bíróság előtt érvényesíthető volt.

A felperes a keresetének összecszerűségét részletesen kimunkálta és a releváns önkormányzati rendeletek becsatolásával bizonyította, ezért a bíróság a felperesi kereset szerint kötelezte az alperest a bérleti jogviszony időtartamára a bérleti díj és a bérleti jogviszonyt követően a jogcím nélküli használat időtartamára használati díj megfizetésére.

Az rPtk. 301.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a bíróság a felperesi kereset szerint az egyes tőkerészek után a késedelmi kamat megfizetésére az alperest, az adott év január 1-től kezdődően. A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév 1. napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamat.

A felperes pernyertes lett, ezért a bíróság a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperes perköltségének megfizetésére, amely a felperes 22. számú beadványához csatolt költségjegyzék szerint 579.609.-forint + ÁFA = bruttó 736.104.-forint ügyvédi munkadíj volt a 17/2024. (XII.09.) IM. rendelet 3.§ (1) bekezdés b./ pontja alapján, továbbá 300.000.-forint fizetési meghagyásos eljárásban megfizetett díj és a felperes által előlegezett 300.000.-forint ügygondnoki díj. A bíróság összesen 1.336.104.-forint perköltség megfizetésére kötelezte az alperest.

A bíróság az alperest képviselő ügygondnok munkadíját a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban 300.000.-forintban állapította meg az IM. rendelet 3.§ (1) bekezdés b./ pontja alapján, figyelemmel a 4.§ (4) bekezdésére.

A felperest az 1990. évi XCIII. tv. (Illetéktörvény) 5.§ (1) bekezdés b./ pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illette meg, ezért a le nem rótt eljárási illeték megfizetésére a bíróság a pervesztes alperest kötelezte.

A fizetendő illeték összege az Illetéktörvény 42.§ (1) bekezdés ad./ pontja alapján 489.500.-forint + a 10.000.000.-forint feletti rész 7 %-a, azaz 185.756.-forint, mindösszesen 675.256.-forint.

Budapest, 2026. január 15.

dr. Tantalics Gabriella s. k.
bíró