

ABÉVA
Korlátolt Felelősségű Társaság

Belágyi Tamás Ügyvezető részére

Tárgy: Galambos Szilvia bérleti jogviszonyból eredő tartozás ügye

Galambos Szilvia, bérlő és az ABÉVA Kft. bérbeadó 2009.augusztus 07-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az Alsónémedi Fő út 54. sz. alatti ingatlanon lévő 45mn területű lakásra.

A bérlő jelentős összegű, tartozása miatt a bérleti szerződést a bérbeadó 2012.április 26 napjával felmondta.

A bérlő a Családvédelmi Szolgálathoz fordult amely eredményeként a Családvédelmi Szolgálat kéréssel fordult az ABÉVA Kft-hez, hogy tegye lehetővé, hogy Bérlő és a vele lakó két kiskorú gyermeke iskolaévének befejezéséig (a bérlővel lakott még az élettársa is) . E kérelem alapján az ABÉVA Kft. és a bérlő megállapodást kötött, hogy a bérlő a lakást a felmondás fenntartás mellett 2012.június 20-án kell elhagyja,a bérlő általi havi 30.000.-Ft. fizetésének fejében.

A lakást a bérlő és családja 2012. június 20-án elhagyta.

A bérlő tartozásának összege 2012. június 12-i állapot szerint : 379.144.-Ft. azaz háromszázhetvenkilencezer egyszáznegyvennégy forint.

A tartozás behajtása érdekében a következő eljárési lehetőségek vannak:

1. Írásbeli felszólítás a tartozás összegének és a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére, határidőt adva az önkéntes teljesítésre és kilátásba helyezve bírósági eljárást illetve fizetési meghagyás útján való jogérvényesítést és az eljárással okozott költségek áthárítását is.

A felszólítást javaslok mindenképpen megtenni és a felszólításban közölni kell azt is, hogy amennyiben a levélben megjelölt határidőn belül a bérlő nem fizeti meg a tartozását, úgy a bérlő által a bérbeadó részére megfizetett 18.750.-Ft. összegű óvadékot felhasználja a bérbeadó a követelése – óvadék összegének megfelelő összegű- kiegyenlítésére. A felszólítást a beszámítás érvényesítése végett mindenképpen javaslok elküldeni ajánlott térvevényes levélben.

2. Ha az adós határidőre nem fizet vagy csak részben fizet, a tartozás összegére + késedelmi kamatok + költségek érvényesítésére lehetőség van a fizetési meghagyás kibocsátását kérni közjegyzőtől. Az eljárást a kft. kizárólag ügyvédi közreműködéssel, elektronikusan kérheti. eljárési költség a követelés 3%-a + ügyvédi munkadíj j a felszólítás alapján beszámításra került. A fizetési meghagyás ellen az adós 15 napon belül ellentmondással élhet és akkor az eljárás peres eljárássá alakul.

3. A peres eljárás foganatosításhoz az ABÉVA Kft-nek le kell róni további 3% illetéket és részletes Pp. (Polgári perrendtartás) szabályainak megfelelő keresetlevelet kell benyújtani + csatolni a bizonyítékokat. A peres eljárásban a Bíróság ítéletet hoz, amely ellen mindkét felet fellebbezés illeti meg a fellebbezési eljárás illetéke 8% .
4. A jogerős ítélet végrehajtható ha az adós határidőre önként nem fizet. A végrehajtási eljárás illetéke 1 % és az eljárással felmerülő végrehajtói költségek. A végrehajtási eljárás valójában csak akkor járhat eredménnyel, ha az adósnak van végrehajtható vagyona vagy végrehajtás alá vonható jövedelme, mint pl. munkabér (amely havonta 33%-ig terhelhető).

A 2-4 alatti eljárásoknál ügyvédi munkadíjak is felmerülnek és az eljárásokkal kapcsolatosan felmerülnek eljárási illetékek, díjak költségek. Mindezek érvényesíthetők az adóssal szemben, azonban ha az adósnak nincs sem végrehajtás alá vonható vagyona vagy jövedelme akkor a követelés végrehajthatatlan lesz.

Az általam ismert tényállásból az állapítható meg, hogy az adósnak nincs végrehajtás alá vonható vagyona, kérdés rendszeres végrehajtható jövedelme van-e.

Célszerű lenne megkérdezni a cég könyvelését, könyvvizsgálatát végző céget/ket a tekintetben, hogy a Kft. milyen feltételekkel minősítheti a követelést behajthatatlannak, mivel sajnálatos módon ez esetben előfordulhat, hogy az ABÉVA Kft. által a követelés összegét csak tetézik az érvényesítéssel kapcsolatos költségek, és azok soha nem lesznek ténylegesen behajthatók, végrehajtható adósi vagyon hiányában, s így a Kft. vesztesége csak növekedne.

Gyál, 2012.szeptember 03.

Tisztelettel és üdvözlettel:

dr. Falatovics Katalin ügyvéd