



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.290/2023/6-I.

A felperes:

Budapest Főváros Önkormányzata

cím2

A felperes képviselője:

Bálint, Kállai és Kende Ügyvédi Iroda (dr. Kende Tamás ügyvéd)

cím1

Az alperes:

alperes1

cím4

Az alperes képviselője:

Dr. Nanyista László Ügyvédi Iroda (dr. Nanyista László ügyvéd)

cím3

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 11.G.42.601/2022/22-II. (2023. szeptember 15.)

A fellebbezést benyújtó fél: felperes (23. sorszám alatt)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezését megváltoztatja, és a felperes által az alperesnek fizetendő ügyvédi munkadíjban felmerült perköltséget 15.544.455 (tizenötmillió-ötszáznegyvennégyezer-négyszázötvenöt) forintról 3.000.000 (hárommillió) forint + áfa összegre leszállítja; egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A felperes teljes személyes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes keresetében elsődlegesen az alperes jogelődjével, a Kft.1-vel mint bérlővel 2000. október 9-én a tulajdonában álló közlekedési jelzőlámpás csomópontok vezérléséhez szükséges alépítmény és védőcső-rendszerek bérbeadására kötött bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy a bérleti díj összege a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdésében foglaltakba ütközik. Az érvénytelenség kiküszöbölését úgy kérte, hogy a bíróság 2020. január 1-től a piaci díjra emelje fel a havi bérleti díjat, ami évi 645.624.408 forint + áfa, és 2020. január 1-jétől 790. 529.783 forint + áfa elmaradt bérleti díj és ezen összeg 2020. január 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[2] Másodlagos kereseti kérelme a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 241. §-a alapján arra irányult, hogy a bíróság a felek közötti 2000. október 9-én létrejött bérleti szerződést módosítsa 2020. december 1. napjától azzal, hogy a bérleti díj összege évi 645.624.408 forint + áfa, és kérte kötelezni az alperest 424.881.603 forint + áfa elmaradt bérleti díj és ezen összeg után 2020. december 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére.

[3] Előadta, hogy a 2017. augusztus 10-i szerződés módosítással a felek szándéka az volt, hogy a bérleti szerződésre kiterjesszék az Nvtv. rendelkezéseit, ezt a szerződés szövegébe beemelték. A szerződéssel hasznosított vagyon a jogszabályi értékhatár feletti a 2017. évi központi költségvetésről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés b) pontja szerint. A 2017. augusztus 10-i szerződés módosítással kikötött bérleti díj nem felel meg az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében foglaltaknak, nem teljesíti a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményét. A bérleti díj a reális piaci árhoz képest jóval alacsonyabb, az értékarányosság követelménye 2020. január 1-jétől nem teljesül, ezért a szerződés az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen.

[4] A szerződés bírói úton történő módosítását az rPtk. 241. §-a alapján arra hivatkozással kérte, hogy a bérleti díjak mértékének változása nem volt előre látható, lényeges jogi érdeke önmagában az a tény, hogy a bérleti díj a piaci viszonyoktól nagymértékben elszakadt.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[6] Arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés azt megelőzően jött létre és alakult át határozatlan időtartamúvá, hogy az Nvtv. hatályba lépett volna, így a bérleti szerződés nem tartozik az Nvtv. 17. § (1) bekezdésére figyelemmel az Nvtv. hatálya alá (időbeli hatály hiánya) és a hasznosított vagyon nincs az Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerinti értékhatár felett (tárgyi hatály hiánya).

[7] Amennyiben az Nvtv. hatálya kiterjedne a bérleti szerződésre, az értékarányosság követelménye csak a szerződéskötés időpontjában lenne vizsgálható, a szerződés utólagos érvénytelenné válása kizárt és egy megszűnt szerződés érvénytelenségének bíróság általi kiküszöbölésére, módosítására nincs lehetőség. A felperes keresete valójában részleges érvénytelenség megállapítására irányul, a szerződés részleges érvénytelensége esetén másodlagos jogkövetkezmény alkalmazásának nincs helye. A szerződés módosításának rPtk. 241. §-ában meghatározott konjunktív feltételei hiányoznak.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 15.544.455 forint perköltséget. Úgy rendelkezett, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

[9] Az ítélete indoklásában a lefolytatott bizonyítás alapján megállapította, hogy a felperes pályázatot írt ki a tulajdonában álló közlekedési jelzőlámpás csomópontok vezérléséhez szükséges alépítmény és védőcsőrendszerek bérbeadására; a pályázat nyertese az alperes jogelődje a Kft.1 lett. A felperes és az alperes jogelődje 2000. október 11-én bérleti szerződést kötött a felperes tulajdonában álló közlekedési jelzőlámpás csomópontok vezérléséhez szükséges alépítmény és védőcsőrendszerek vonatkozásában, amelyekben a szabad kapacitás állt rendelkezésre kép, hang, adat vagy más jel átvitelére szolgáló kábelek elhelyezésére. A felek a szerződést 10 év határozott időre kötötték.

A 10 év elteltével a szerződés határozatlan időtartamúvá alakult.

A felek a szerződést 2017. augusztus 10-én módosították. A bérleti szerződés módosítása megnevezésű okirat előzmények részének 2. pontjában a felek rögzítették, hogy a szerződést annak 13. pontjában rögzítettek szerint 2010. október 11. napjáig szóló 10 éves határozott időre kötötték azzal, hogy a szerződés megszűnését követő hasznosítás esetére a bérlet további 10 évre szóló előbérleti díj illeti meg. A felek a megszűnés napja után is folyamatosan nyújtották a szerződésben rögzített szolgáltatást és ellenszolgáltatást. A bérbeadó 2012. március 9-én kelt levelében az rPtk. 431. § (2) bekezdése fenti §-ára való hivatkozással megállapította, hogy a szerződés határozatlan időtartamú alakult. A fentiekre figyelemmel a felek megállapítják, hogy jogviszonyuk a szerződés megkötése óta folyamatosan fennáll, mivel a felek a szerződésben rögzített fő kötelezettségeiket – a bérbeadó a bérlemény szolgáltatás, a bérlet a bérleti díj megfizetését – folyamatosan teljesítik. A bérleti szerződés módosítása megnevezésű okirat előzmények részének 5. pontja szerint a felek tisztában vannak azzal, hogy a szerződés módosítása kizárólag a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény által meghatározott körben és előfeltételek betartásával lehetséges, ezért a módosítás során erre tekintettel jártak el. A bérleti szerződés módosítása megnevezésű okirat II. pontjában, bérleti díj módosítása és megfizetése részben a felek megállapították, hogy a szerződés első 10 éves időtartamára járó bérleti díjat a bérlet a szerződés 5. pontja szerint a szerződés hatályba lépésekor egyösszegben megfizette. A felek rögzítették továbbá, hogy a bérlet a 2010. október 11. és 2012. április 11. közötti időszakra vonatkozó bérleti díjként 180.000.000 forint + áfa bérleti díjat a bérlet részére 2012. április 10-én megfizetett. A szerződés 5. pontjában írt rendelkezés törlése mellett a felek a szerződés 5. pontját az alábbiak szerint módosították: A felek a bérleti díj összegét az első számú módosítás hatályba lépésétől kezdődően havi 15.000.000 forint + áfa, 2018. január 1. napjától 18.000.000 forint + áfa, 2019. január 1. napját követően 20.000.000 forint + áfa összegben határozzák meg. A felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összegét 2020. január 1. napjától évente, a KSH szolgáltatásokra vonatkozó előző évi árindexek közzétételét követően az adott év január 1-ére visszamenőleg aktualizálják. A bérbeadó a bérleti díj aktualizált összegéről a bérlet írásban értesíti, az értesítés annak bérlet általi elfogadása után automatikusan a szerződés mellékletévé válik. A bérleti szerződés módosítása megnevezésű okirat III. pont 2.) pontjában a felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés felmondással 2020. október 11. napjáig nem szüntethető meg, ezt követően bármelyik fél jogosult a rendes felmondás útján a jelen szerződést indoklás nélkül, írásban az adott év végére felmondani, legalább 180 napos felmondási idő megtartása mellett.

A felperes a szerződést 2020. november 13. napján 2021. december 31. napjára felmondta. 2003. július 31-i hatállyal a Kft.1 jogutódlással megszűnt, beolvadt a Zrt.1-be. Az alperes a Zrt.1.-ből kiválással jött létre.

[10] Döntése jogi indokolása a szerint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 265. § (1) bekezdése értelmében a felperes bizonyítási érdeke volt, annak igazolása, hogy a szerződésben meghatározott bérleti díj a piaci díjaktól jelentősen eltér. A felperes által a más eljárásban kirendelt szakértő által készített szakvéleményt a Pp. 316. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján aggályosnak találta, erről a feleket a 2023. június 14. napi tárgyaláson a Pp. 317. § (1) bekezdés d) pontja alapján tájékoztatta, azzal együtt, hogy szakértői kompetenciába tartozó kérdés, hogy a bérleti díj aránytalan-e, továbbá arról is tájékoztatást nyújtott, hogy az utólagos bizonyítás előterjesztésének határideje 15 nap.

A felperes 2023. június 30. napján a szakértői vélemény kiegészítése iránti kérelmének 2022. augusztus 24-én való benyújtására vonatkozó előadása, előterjesztése a Pp. 220. § (5) bekezdés a) pontja alapján elkésett, ezért azt figyelmen kívül hagyta [Pp. 220. § (6)-(7) bekezdései].

Annak eldöntése, hogy egy adott jogviszony egy adott törvény hatálya alá tartozik-e nem tény-, hanem jogkérdés. Az Nvtv. rendelkezései a hatálybalépése előtt megkötött szerződésre nem alkalmazhatóak. Az Nvtv. 17. § (1) bekezdése szerint a törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket a törvény rendelkezései nem érintik, azonban a törvény hatálybalépése előtt létrejött szerződések időtartamának a törvény hatálybalépését követően történő meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősül. Amennyiben azonban a törvény hatálybalépése előtt létrejött szerződés időtartamát nem hosszabbítják meg a felek, az nem tartozik az Nvtv. hatálya alá, így annak rendelkezései nem alkalmazhatóak.

A szerződés 2010. október 12. napjával az rPtk. 431. § (2) bekezdése alapján határozatlan időtartamú vált, mert a határozott idő leteltével a felperes nem tiltakozott a bérlemény további használata ellen, egyéb körülményből sem állapítható meg, hogy a felek a határozott idő elteltével a jogviszonyt nem kívánták folytatni, és a felhívott diszpozitív szabálytól elkívántak volna térni. A felek a szerződésmódosítás előzmények részének 2. pontjában egyezően nyilatkoztak, hogy a szerződés határozatlan időtartamúvá vált. Ennek következtében a szerződés időtartamának meghosszabbítása fogalmilag kizárt. A felmondási korlátozás időtartamának változása nem jelenti a szerződés időtartamának változását, csupán azt, hogy ezen időszak alatt a felek a rendes felmondás jogával nem élhetnek, a szerződés időbeli hatályára azonban nincs hatással.

A szerződés nem tartozik az Nvtv. hatálya alá, így annak 11. § (16) bekezdésébe sem ütközik, ezért a szerződés a keresetben megjelölt okból nem érvénytelen.

A szerződésmódosítás kizárólag „ex tunc” hatállyal történhet, melynek kezdő időpontja a keresetlevél benyújtásának időpontja (BDT2011. 2577., BH1999. 453., BH1996. 266.). Ennek okán a keresetlevél benyújtása és a szerződés megszűnése közötti időre állt fenn a lehetősége a szerződés rPtk. 241. §-a szerinti módosításának. A piaci viszonyok változása az üzleti kockázat körébe eső tényező, amely egyik szerződő felet sem jogosítja fel a szerződésmódosítás kérésére (BH1993. 670.). Annak a későbbiek során történt felismerése, hogy a szerződésben alkalmazott számítási mód kedvezőtlen díjfizetési kötelezettséget állapít

meg, nem minősül olyan körülményváltozásnak, amely az rPtk. 241. § alkalmazását indokolja (BH2001. 169.).

Az alperes által meghatározott albérleti díjat nem tartotta relevánsnak a per eldöntéséhez, mert a felperes és az alperes által nyújtott szolgáltatások eltérőek, az alperes többlétszolgáltatást nyújt az albérelő részére. Mellőzte az albérleti díj közlésére, és a per eldöntése szempontjából irrelevánsnak tartott, az NMHH eljárásban keletkezett okiratok beszerzésére vonatkozó indítványok teljesítését.

A Pp. 81. §-a alapján a teljes egészében pernyertes alperes részére a felperest kötelezte az alperes képviselőjében kifejtett tevékenységével arányos, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi munkadíjról szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdése alapján megállapított és felszámított 15.544.455 forint áfával növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a pereszes felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján megillető illetékmentesség folytán a Pp. 102. § (1) bekezdése és az Itv. 56. § (1) bekezdése értelmében az illetéket az állam viseli.

[11] Az elsőfokú ítélettel szemben benyújtott fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan annak megváltoztatásával a keresete teljesítését kérte. Harmadlagos fellebbezési kérelme az alperesnek fizetendő perköltség 1,5 millió forintba történő leszállítására irányult. A fellebbezési tárgyaláson külön kiemelte és egyértelművé tette, hogy a fellebbezése nem érinti a másodlagos keresetet elutasító érdemi döntést.

[12] A fellebbezése indokolásában előadta, a határozatlan időtartamúvá vált bérleti szerződésre kiterjed az Nvtv. hatálya.

Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a 2000-ben kötött bérleti szerződés rendelkezéseket tartalmaz a határozott időtartam leteltével a szerződés megszűnésére, és a felek nem állapodtak meg az rPtk. 431. § (2) bekezdése alkalmazásában. Az eredeti bérleti szerződés 13. pontja szerint a szerződés 2010. október 11-i megszűnésének esetére a felek előbérleti jogot kötöttek ki és rendelkeztek a bérlemény visszaszolgáltatási módjáról is, azaz nem tették lehetővé a további használatot. Az elsőfokú bíróság eltért a Kúria Pfv.20.649/2018/9. számú precedens határozatától, amelynek nem adta az indokát. Nem értékelte, hogy a 10 éves határozott időtartam letelte után a bérleményt nem a bérelő, hanem a korábbi albérelő használta, aki saját nyilatkozata szerint megváltozott üzleti konstrukcióban kívánta azt hasznosítani. Az alperes jogelődje és az albérelő között 2001. október 1-jén létrejött albérleti szerződés alapján a bérleményt az albérelő használta, akivel felperes nem volt semmilyen jogviszonyban. Az alperestől különböző entitás, az albérelő tovább használata a bérbeadóval szemben nem eredményezi a bérleti szerződés határozatlan idejűvé válását az rPtk. 431. § (2) bekezdésében foglaltak alapján. Az albérelő pedig az F/16. szám alatt csatolt levelében kifejezetten elismerte, hogy a bérleti szerződés határozott idejű volt és a „lejárt”, a bérleményt ő használja.

Nem vitásan az alperes 2010. október 11. és 2012. április 11. közötti időszakra nem fizetett bérleti díjat, annak 2012. március 22-én történt megfizetéséig nem tett eleget szerződéses főkötelezettségének, amiből pedig következik, hogy a bérleti szerződés nem hosszabbodhatott meg automatikusan, és így az határozatlan időtartamúvá sem válhatott a 2010. október 11-ét követő 15. napon. A bérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek közül legfeljebb a 2020. október 11-ig tartó előbérleti jogosultság maradhatott fenn, mint jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jog.

Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy az Nvtv. hatálya nem diszpozitív, és az alkalmazási kivétel csak a hatálybalépése előtt jogszerűen és jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra terjed ki, ezért a bérleti díj mértékére mindenképpen alkalmazni kell, mert arra nem vonatkozik a törvényi kivétel.

Azt hangsúlyozta, hogy a régi bérleti szerződéssel azonos tartalommal a felek a felperesnek az alpereshez címzett 2012. március 9-ei levelében foglalt feltételek teljesítésével, az Nvtv. hatálybalépését követően állították helyre a bérleti jogviszonyt határozatlan időre, így az Nvtv.-t alkalmazni kell a jogviszonyra. A 2017-es módosításban a felek nem szerződhetek ki az Nvtv. hatálya alól, a szerződésmódosításban a bérleti díj mértékét módosították, ami nem volt jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jog és kötelezettség, ezért a bérleti díjra vonatkozó rendelkezésekre alkalmazni kell az Nvtv.-t. A bérleti jogviszony határozatlan idejűként létrejöttét csak a bérbeadó jóval később kifejezett írásbeli nyilatkozata, a 2012. március 9-ei levél és a bérlő bérleti díj rendezése eredményezte, ezzel a régi bérleti szerződés tartalmával azonos tartalmú, új szerződés, új jogviszony jött létre. Az Nvtv. 2012. január 1-jén történt hatálybalépését követően, 2012. március 22-én egy új bérleti szerződés jött létre, alapvetően a régi szerződés rendelkezéseinek az átvételével, amely valójában nem a bérlő általi további használat tényéből, hanem a felek közös akaratából keletkezett. A régi bérleti szerződés szerinti tartalommal helyreállított határozatlan idejű bérleti jogviszony vonatkozásában annak a hatálybalépése előtt az Nvtv. 17. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a következő „jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket” lehet azonosítani, a) az alperes 10 éves előbérleti joga, b) a felperes a piaci bérleti díj alkalmazására vonatkozó fenntartása, amely egyébként is következik az Nvtv.-ből. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy milyen jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogok és kötelezettségek voltak a felek között az Nvtv. hatálybalépése előtt és annak sem adta indokát, hogy miért mellőzte ezen jogoknak és kötelezettségeknek a számbavételét. A felperes a piaci bérleti díj alkalmazására szerzett jogot, az alperes viszont nem szerzett jogot arra, hogy a bérleti díj mértékét a bérleti jogviszony teljes határozatlan idejére kivonja az Nvtv. hatálya alól és annak piaci díjra vonatkozó rendelkezései alapján a felek közötti jogviszony soha ne legyen felülvizsgálható.

A 2017-es szerződésmódosításban a felek a 2012. március 22-én helyreállított jogviszonyt módosították. Módosításra került a bérleti díj. A bérleti díj mértéke nem volt az Nvtv. hatálybalépése előtt jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jog és kötelezettség, így a bérleti díjra vonatkozó rendelkezésekre mindenképpen alkalmazni kell az Nvtv.-t. A 2017-es szerződésmódosítás 6. pontjában pedig a felek az egymás közti jogviszonyuk jogfolytonosságát deklarálták.

A felperes a fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. rendelkezésével ellentétes pervezetést valósított meg. A perben eljáró első bíró által kiosztott bizonyítási kötelezettség körében végzett anyagi pervezetésnek megfelelően előterjesztette a

bizonyítékait, indítványait, az eljáró második bíró nem tájékoztatta a feleket, arról, hogy az első bíró által kiosztott bizonyítási kötelezettségtől és az anyagi pervezetéstől el kíván térni. Nem értékelte, hogy a szakértői vélemény kiegészítését indítványozta, a szakértő meghallgatásával, a szakértői bizonyítást elrendelte, de arról nem tájékoztatta a feleket, hogy csak a beszerzett szakértői vélemény becsatolását engedélyezte, más bizonyítást nem, ezzel pedig megsértette a Pp. 237. §-át.

Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény aggályosságáról a feleket tájékoztatta, azonban tévesen úgy foglalt állást, hogy a perben utólagos bizonyításnak van helye. Felhívásra az utólagos bizonyítás körében előterjesztendő kérdések pontosította, a szakértői díjelőleget letétbe helyezte. Az elsőfokú bíróság (második eljáró bíró) nem tájékoztatta a feleket arról, hogy nem kíván további bizonyítást folytatni, lezárta az érdemi tárgyalást és ítéletet hozott. Az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé a bizonyítását és ezzel megsértette a Pp. 267. §-át.

Az NMHH eljárásban keletkezett okiratoknak per eldöntése szempontjából relevanciája van, mivel olyan adatok és dokumentumok kerültek megismerésre az eljárások során, amelyek nem álltak rendelkezésére, így a szakértők sem rendelkeztek azokkal a szakvélemény elkészítésekor.

Az alperes számára megítélt ügyvédi munkadíj összege a kifejtett képviseleti és ténylegesen elvégzett tevékenységgel nem arányos, elrettentő mértékű a nemzeti vagyon megvédését, mint közérdeket érvényesítő önkormányzatokkal, és különösen a felperessel szemben. A perben bizonyításra nem, csak iratváltásra került sor, a per indokolatlanul nem húzódott el, hosszabb ideig szünetelt a felek közötti megegyezés reményében. Az elvégzett jogi munka alperes és felperes részéről is okratszerkesztés volt. A perelőkészítő szakaszt követően az érdemi tárgyalási szakban nem volt bizonyítás és érdemi iratváltás, sem érdemi tárgyalás.

[13] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

[14] Előadta, hogy az Nvtv. hatálya nem terjed ki a bérleti szerződésre. A felek a bérleti szerződést 10 év határozott időtartamra kötötték 2000. október 11-én, a határozott idő elteltét követően továbbra is használta a bérleményt, amely ellen a felperes nem tiltakozott, így a bérleti szerződés 2010. október 12-ével határozatlan időtartamúvá alakult az rPtk. 431. § (2) bekezdése alapján. A kereset jogalapjaként felhívott Nvtv. 11. § (16) bekezdése 2012. március 2-án lépett hatályba. A bérleti szerződés 2000. október 11-én jött létre, és ugyancsak a hatálybalépés előtt, 2011. október 12-ével alakult határozatlan időtartamúvá, a bérleti szerződés nem tartozik az Nvtv. hatálya alá.

A fellebbezésben állított tény, hogy az Nvtv. hatálya alatt, 2012. március 22-én egy új bérleti szerződés jött létre a régi szerződés rendelkezéseinek az átvételével, teljes mértékben téves és ellentmondásos, a felperes a korábbi perbeli bizonyítékaival, előadásaival ellentétes. A 2017-es szerződésmódosítás világosan kimondta ugyanis, hogy a bérleti szerződés a 10 éves határozott időtartam leteltét követően még az Nvtv. hatálybalépése előtt határozatlan idejűvé vált. Ezt alátámasztják a felperes korábbi törvényes képviseletében eljáró főpolgármester (F/4. szám alatt csatolt) nyilatkozatában foglaltak, továbbá a 2017-es szerződésmódosítás

előzmények elnevezésű fejezetének 2. pontja (a keresetlevélhez F/5. szám alatt csatolt okirat). Ezen túl a felperes a 2022. június 13-i beadványa 15. bekezdésében maga is úgy nyilatkozott, hogy az eredeti bérleti szerződés 2010-ben határozatlan idejűvé vált, amit a 2012. március 9-én kelt F/4. számú mellékletben csatolt jogfenntartó levélben ismert el. A felperes a keresetlevél 3. oldal utolsó előtti bekezdésében maga szintén úgy nyilatkozott, hogy az eredeti bérleti szerződés 10 év határozott időre jött létre, amely később a dolgok alperes általi tovább használatával határozatlan idejűvé alakult.

A fentiek alapján egyértelmű, hogy a felperes a pert megelőzően és az elsőfokú eljárás során is végig azt az álláspontot képviselte egyezően az alperessel, hogy a bérleti szerződés nem szűnt meg a 10 éves határozott időtartam elteltével, hanem 2010. október 12-ével határozatlan időtartamúvá alakult az rPtk. 431. § (2) bekezdése értelmében. Ehhez képest a fellebbezésben ezzel ellentétes és valótlan állítás olyan új tényállításnak minősül, amely a Pp. 373. § (2) bekezdésébe ütközik. A felperes az újnak állított szerződés tekintetében nem igazolta, hogy mi volt az az rPtk. 205. § (1) bekezdése szerinti kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozat, amely alapján 2012. március 22-én egy új szerződés jött létre a felek között.

Az a körülmény pedig, hogy a felperes a 2021 novemberében előterjesztett kereseti petitumában a 2000. október 9-én (helyesen október 11-én) létrejött bérleti szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására, illetőleg módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő, a legközvetlenebb bizonyítéka annak, hogy szó sincsen arról, hogy a felek között 2012. március 22-én egy új bérleti szerződés jött volna létre. Amennyiben pedig a felperes azt állítja, hogy a keresete nem is a 2000-ben létrejött bérleti szerződésből ered, hanem egy állítólagosan 2012. március 22-én létrejött új szerződésből, akkor valójában megváltoztatta a keresetét úgy, hogy arra a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján már nem volt lehetősége.

Az rPtk. 431. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá való átalakulása tekintetében irreleváns, hogy a felperes képviselője mikor igazolta vissza a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá válását. A főpolgármestertől származó levél nem konstituálta a bérleti szerződés határozatlan idejűvé válását.

Az albérletbe adás tényéről a felperes tudott. Azáltal pedig, hogy a bérleti szerződés határozott időtartamának leteltét követően az alperes továbbra is albérletbe adta a bérleti szerződés tárgyát képező bérleményt az rPtk. 431. § (2) bekezdése szerinti használatot tovább is megvalósította az albérlő útján. Az albérlő általi használat az rPtk. 426. § (2) bekezdése értelmében a felperes és alperes közötti bérleti szerződés vonatkozásában az alperes magatartásaként értékelendő és ekként volt alkalmas kiváltani a bérleti szerződés rPtk. 431. § (2) bekezdése szerinti határozatlan időtartamúvá válást.

A Kúria Pfv.20.649/2018/9. számú ítéletétől az elsőfokú bíróság jogkérdésben nem tért el, mert annak ténybeli alapja és az alkalmazandó jogszabályok jelen pertől különböznek.

A bérleti szerződésben rögzített jogokat és kötelezettségeket a felek jóhiszeműen szereztek és gyakorolták. Mivel pedig a bérleti szerződés már az Nvtv. hatálybalépésekor is fennállt, mint határozatlan idejű szerződés, így az abból eredő jóhiszeműen gyakorolt jogok és kötelezettségek összessége, és maga a bérleti szerződés sem került az Nvtv. hatálya alá.

A bérleti szerződés a 2017-es módosítást követően sem került az Nvtv. hatálya alá, mert a törvény hatálybalépését megelőzően a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakult. A 2017-es szerződésmódosítás 6. pontjában a felek egyértelműen rögzítették azt, hogy megerősítik, hogy a jelen módosítás nem minősül a felek közötti új szerződésnek, hanem a jelen módosításokkal egységes szerződésként aktualizálja és pontosítja a rendszer használatának, hasznosításának egyedi feltételeit.

Kiemelte, abban az esetben, ha a bérleti szerződés az Nvtv. hatálya alá került volna a 2017-es módosítással, akkor az Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján kizárólag versenyeztetési eljárást követően lett volna lehetősége a felperesnek arra, hogy az alperessel szerződéses kapcsolatban maradjon. Ilyen versenyeztetési eljárást a felperes azonban nem folytatott le.

Az Nvtv. hatálya kapcsán a felperes teljesen inkonzisztens érvelést adott elő, mert a 2022. február 27-i válasziratában még azt állította, hogy az Nvtv. hatálya azért terjed ki a bérleti szerződésre, mert a felek saját akaratukból így döntöttek és a kötelmi jogviszonyokban érvényesülő diszpozitivitás elve ezt lehetővé tette. A fellebbezésekben pedig már azt állítja, hogy az Nvtv. nem diszpozitív.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését vagy megváltoztatását az anyagi pervezetés és a további bizonyítás mellőzése sem alapozza meg. Az Nvtv. hatályának kérdése egy jogkérdés, melynek eldöntéséhez bizonyítás lefolytatása nem szükséges, mivel csak a törvényi és nem a történeti tényállás megvalósulása vizsgálható e körben. A kereset jogi alapja, az, hogy a felek jogviszonyára az Nvtv. hatálya kiterjed-e, a perbeli bizonyítás eredményére tekintet nélkül elbírálnak és elutasítható volt. Így, még ha eljárási hibát is követett el az elsőfokú bíróság a bizonyítás körében, az elsőfokú ítélet megváltoztatásának vagy hatályon kívül helyezésének nincs helye.

Az elsőfokú bíróság a perkoncentráció és pergazdaságosság elveinek maradéktalan betartásával érdemben helyes ítéletet hozott. A szakértői díjelőleg letétbe helyezésére szóló felhívás és annak teljesítése szintén sem alapozza meg az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, a felhívásra pervezető végzésben került sor, amelyhez az elsőfokú bíróság nem volt kötve.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte a további bizonyítási indítványok teljesítését.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatásának sincs helye. Amennyiben az Nvtv. hatálya alá tartozna a bérleti szerződés, az értékarányosság állított utólagos felborulása sem alapozza meg a keresetet, mert az értékaránytalanságnak a szerződéskötéskor kell fennállnia a vonatkozó bírói gyakorlat szerint. Az Nvtv. 11. § (16) bekezdésének értékarányossági szabálya az rPtk. 201. § (2) bekezdése szerinti értékarányossági szabályon alapul és kizárólag annak mértékét, tehát a feltűnő értékaránytalanságot illetően tér el attól (BH2019. 114., BH2009. 177., BH2020. 174., BH1996. 93. számú eseti döntések).

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy a szerződés részleges érvénytelensége esetén másodlagos jogkövetkezmény alkalmazásának nem lehet helye, az érvénytelenség

jogkövetkezménye ugyanis csak a szerződés teljes érvénytelensége esetén alkalmazhatóak (BH2018. 178. számú eseti döntés, a Debreceni Ítéltábla Pf.20.117/2017/4. számú döntés, valamint a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2015. november 9-10-ei országos tanácskozásának 10. számú állásfoglalása).

A megállapított alperesi perköltség megalapozott, a pertárgy értéke, komplex jogkérdések, ennek okán a felek között terjedelmes és számos jogi kérdést érintő iratváltás, a felperesi iratok elolvasására, feldolgozására és az alperesi iratok elkészítésére fordított idő, a perben tartott tárgyalások száma, a szakvéleményre és kiegészítésére előterjesztett észrevételek alapján.

[15] Az felperes a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételeiben a fellebbezés részletesen kifejtett indokainak megismétlésén túl azt emelte ki, hogy már az elsőfokú eljárás során a 2023. április 26-án tartott tárgyaláson hivatkozott az április 13-i nyilatkozat megismétlésével arra a tényre, hogy a felek a 2000-ben kötött szerződésben az rPtk. 431. § (2) bekezdésének alkalmazását kizárták, csak 2012. március 12-én állították helyre a jogviszonyt, ami az Nvtv. hatálya alatt jött létre. Részletesen kifejtette, hogy a 2012. március 9-i főpolgármester által írt levélben feltételes elismerés történt a jogviszony tartalmára vonatkozóan, és az ennek való megfelelés, vagyis a bérleti díj megfizetése után állt helyre a jogviszony. Nincs ellentmondás az állítások és a kereset petituma között, mert az eredeti bérleti szerződést 2000. október 11-én kötötték a felek. Hangsúlyozta, hogy a 2012. március 22-én helyreállított jogviszonyt a felek módosították, ami az Nvtv. alkalmazását eredményezte a módosítással érintett szerződésbeli jogok és kötelezettségek vonatkozásában, mivel az Nvtv. csupán a hatályba lépése előtt jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat nem érinti. A 2017-es módosítás is a régi bérleti szerződés szerinti tartalommal helyreállított jogviszonyra vonatkozik annak szövege szerint, „az nem minősül új szerződésnek”. Azonban abban sem azt állították a felek, hogy a 2000-ben kötött szerződés 2010. október 12-én vált határozatlan idejűvé, hanem azt állították, hogy a jogviszony változása a 2012. március 9-i levélhez kapcsolódik. A bérlő felelőssége az albérlőért kártérítési felelősségi szabály. A korábbi albérlő bérleti szerződés határozott időtartamát követő jogcím nélküli használata nem felel meg a bérlő általi további használatnak. A korábbi albérlő a levelében kizárólag arra hivatkozott, hogy az alperest előbérleti jog illeti meg, amely közvetett lehetőséget ad arra, hogy a bérleményt tovább használja. Mivel a díj megfizetése a 2012. március 9-én kelt levélben foglaltak elfogadásával 2022. március 22-én történt meg, a jogviszony írásbeli rendezése és határozatlan időtartammal való elfogadása ugyanezen a napon történt meg, ezért az Nvtv. hatálya alatt egy új bérleti szerződés jött létre, alapvetően a régi szerződés rendelkezéseinek az átvételével. Ez a szerződés a felek közös akaratából keletkezett, nem a bérlő általi tovább használat tényéből, ami tényszerűen nem is létezett. A 2017-es módosítás a 2012. március 22-én helyreállított, az Nvtv. hatálya alá tartozó szerződés módosítása.

[16] A felperes nem fellebbezte meg az elsőfokú bíróság másodlagos keresetet elutasító érdemi döntését, ezért azt az ítéltábla a fellebbezés elbírálása során azt nem érintette, az elsőfokú ítéletet a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai alapján bírálta felül.

[17] A fellebbezés a perköltség leszállítására vonatkozóan részben alapos, egyebekben megalapozatlan.

[18] Az alperes helyesen érvelt azzal, hogy a felperes a fellebbezésben a keresetét a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján a Pp. 373. § (2)-(5) bekezdésében foglalt feltételek hiányában már nem változtathatta meg úgy, hogy a kereseti kérelme az Nvtv. hatálybalépése után, 2012. március 22-én létrejött szerződést mint kötelemalapító szerződést módosító 2017. augusztus 10-én kötött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuljon. De a felperes a fellebbezésében a keresetét nem is változtatta meg, mert sem a kérelme tartalmát, sem az érvényesített jogot nem változtatta meg. A fellebbezésében az elsőfokú eljárásban előterjesztett elsődleges keresete teljesítését kérte továbbra is, és a fellebbezésében új tényre sem hivatkozott.

[19] A felperes a per tárgya feletti rendelkezési jogából eredően szabadon kiválaszthatja, hogy milyen keretek között kér jogvédelmet, amelyhez a bíróság kötve van [Pp. 2. § (2) bekezdés], és az anyagi jogerő hatása is kizárólag ennek elbírálásához fűződik.

[20] Az érvényesíteni kívánt jog meghatározásához (jogállítás) a joghatást kiváltó tények állítása (tényállítás) vezet el, amelyekből együttesen és egymást kiegészítve következik a bíróság döntésére irányuló határozott kérelem tartalma [Pp. 370. § (2) bekezdés a)-d) pontok]. Az ítélet rendelkező része a tény- és jogállítás alapján előterjesztett határozott kereseti kérelemre adott válasz. A bíróság a kereseti kérelmen (ellenkérelmen) nem terjeszkedhet túl [Pp. 342. § (1) bekezdés], ami más megközelítésben azt is jelenti, hogy ítéletének jogereje is csak a fél által kért jogvédelem tárgyára, az érvényesített jogra és az annak alapjául megjelölt tényekre terjedhet ki.

[21] A felperes a teljesíteni kért elsődleges keresetében a pályázati eljárás lefolytatását követően 2000. október 11-én kötött kötelemalapító szerződést 2017. augusztus 10-én módosító szerződés érvénytelenségének megállapítását és annak érvényessé nyilvánítását kérte az érvénylenségi ok kiküszöbölésével, annak alapján az alperes marasztalásával. Arra hivatkozott, hogy az érvénytelenségi ok a módosító szerződés megkötésének időpontjában még nem állt fenn, hanem később következett be.

[22] A felperes az elsőfokú eljárásban 2023. április 26-án tartott perfelvételi tárgyaláson már hivatkozott arra, hogy a 2000. október 11-én létrejött kötelemalapító szerződés rendelkezéseit a Kúria Pfv.20.649/2018/9. számú eseti döntésében foglalt szempontrendszer szerint szükséges vizsgálni, mert a felek az rPtk. 431. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltértek, ezért is volt szükség arra, hogy a felek azt közös akarattal módosítsák határozatlan időre. A felperes képviselőjében a főpolgármester 2012. március 9-én azzal a feltétellel ismerte el a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá válását, ha az alperes rendezi 2010. október 11. és 2012. április 12. közötti időszakra meg nem fizetett, a levélben meghatározott bérleti díjat és jogfenntartással élt a piaci bérleti díj alkalmazása mellett. Az

alperes a levélben meghatározott bérleti díjat 2012. március 22-én fizette meg, a bérleti jogviszony határozatlan időtartamának elfogadásával. A szerződés közös módosítása 2012. március 22-én történt meg, ekkor vált határozatlan időtartamúvá, így a jogviszonyra kiterjedt az Nvtv. hatálya.

[23] Az elsőfokú bíróság el is bírálta ezt az érvelést, az ítélete indokolásának [35] bekezdésében kifejtettek szerint nem találta bizonyítottnak, hogy a felek a kötelemalapító szerződésben az rPtk. 431. § (2) bekezdésének diszpozitív szabályaitól el kívántak térni és megállapította, hogy az abban foglalt feltételek teljesülésével a szerződés 2010. október 12. napján, az Nvtv. hatálybalépése előtt vált határozatlan időtartamúvá.

[24] Az ítéltábla az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 381. §-a szerint a fellebbezésben megjelölt eljárási szabálysértések vizsgálatával nem látott okot. Az elsőfokú eljárásban nem volt olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az ügy érdemére kihatott és amelynek orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem ésszerű. Nem indokolhatja az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését az sem, ha a bizonyítékok értékelése az elsőfokú bíróság részéről kirívóan okszerűtlen, mert ebben az esetben a másodfokú bíróság a rendelkezésére bocsátott bizonyítékokat az elsőfokú bíróságtól eltérően értékelheti és a tényállást módosíthatja. Az a körülmény sem vezethet eljárási szabálysértésként az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezéséhez, ha az elsőfokú bíróság nem dönt helytállóan a jogviszonyra alkalmazandó jogról, mert a másodfokú bíróság eltérő jogi következtetést vonhat le. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére önmagában nem szolgálhat alapul az sem, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével nem ért egyet. Az elsőfokú bíróság a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdéseiben foglalt indokolási kötelezettségének eleget tett, a felek kérelmeit, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat, a döntése alapjául szolgáló jogszabályokat megjelölte. A bizonyítékok mérlegelésére, a további bizonyítás mellőzésére vonatkozó okfejtését megindokolta.

[25] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását annyiban egészíti ki, hogy a felperes és a Kft.1 a 2010. október 1-jén kötött bérleti szerződés 3. pontjában kikötötték, hogy a bérleti szerződés határozott idő elteltével való megszűnése esetére a bérbeadó további 10 évre vonatkozó előbérleti jogot biztosított a bérlőnek. Abban állapodtak meg, hogy az előbérleti jog gyakorlása érdekében a bérbeadó a 10 év határozott időtartam után megismert ajánlatot köteles a bérlővel közölni annak érdekében, hogy az előbérleti joga alapján nyilatkozhasson, élni kíván-e ezen jogával. Az írásbeli és a bérbeadó által dokumentáltan átvett, az ajánlatban foglaltaktól eltérő feltételt nem tartalmazó nyilatkozattételre a bérlőnek 30 nap áll rendelkezésére, az ennek eredménytelen elteltét követő 31. naptól a bérbeadó minden további értesítés és felhívás nélkül harmadik személy, illetve szerv ajánlattevővel kötheti meg a szerződést.

[26] Az így kiegészített tényállás alapján az ítéltábla a Pp. 369. § (1) bekezdés és a (3) bekezdés c) és d) pontban írt felülbírálati jogkörében eljárva az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt értett egyet.

[27] Az alperes helyesen érvelt azzal a fellebbezési ellenkérelmében, hogy a felperes által megjelölt érvénytelenségi oknak a módosító szerződés megkötésekor kellett volna fennállnia, az ezzel ellentétes kereseti jogállítás, amely szerint az érvénytelenségi ok a módosító szerződés megkötésekor még nem állt fenn, az csak évekkel később következett be, a felperes keresetének teljesítését önmagában kizárja.

[28] Az érvénytelen szerződés a törvényben meghatározott valamely oknál fogva nem alkalmas a célzott joghatás előidézésére. Az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia, a később beállott ok a szerződés érvényességére nem hat ki.

[29] Az elsőfokú bíróság helyesen tartotta szem előtt, hogy a kereseti kérelem a 2000. október 11-én létrejött kötelemalapító szerződést módosító szerződésre vonatkozott, ezért a keresetben megjelölt érvénytelenségi ok alapján helytállóan vizsgálta, hogy az Nvtv. hatálybalépése előtt kötött szerződés módosításra kiterjed-e az Nvtv. hatálya.

[30] A felperes keresete jogalapjaként megjelölt Nvtv. 11. § (16) bekezdése – figyelemmel az Nvtv. 20. § (4) bekezdésére – 2012. március 2-án lépett hatályba. Az Nvtv. 17. § (1) bekezdése szerint az e törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket e törvény rendelkezései nem érintik. Az e törvény hatálybalépése előtt létrejött szerződések időtartamának e törvény hatálybalépését követően történő meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősül, kivéve a 6. § (8) bekezdésébe, a 11. § (10) bekezdésében, valamint a 12. § (3) bekezdésében meghatározott eseteket.

[31] Annak megállapításához, hogy 2017-ben fennállt-e a felek között a 2000-ben létrejött alapkötelem, azt kellett elsődlegesen az alperes védekezésére figyelemmel megállapítani, hogy a 10 éves határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakult-e át az rPtk. 431. § (2) bekezdése alapján vagy a kötelemalapító szerződés időtartamát a felperes jogállításának megfelelően a felek egyező akaratnyilvánítással módosították-e.

[32] A kötelmet a felek jogügylet útján egyező akaratnyilvánítással is módosíthatják, de a kötelem olyan ténykörülmények beállta következtében is módosulhat, amelyhez jogszabály kötelemmódosító joghatást fűz.

[33] A módosító szerződés a felek olyan megállapodása, amely az eredeti jogviszony fenntartása mellett a kötelem tartalmán változtat. A módosító megállapodás joghatálya az alapkötelemre annyi, amennyi a módosító szerződés rendelkezéseiből következik. Nem módosított részeiben az alapkötelem fennmarad. A módosító szerződés nem az alapkötelem

helyébe, hanem mellé lép. A kötelelem módosítása azonban csak annak keletkezése és megszűnése között következhet be.

[34] Az rPtk. 431. § (2) bekezdése alapján határozatlan időtartamúvá alakul át a bérlet, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó tizenöt napon belül nem tiltakozik.

[35] Az rPtk. 431. § (2) bekezdésében foglalt diszpozitív szabálytól a felek egyező akaratallal eltérhettek, kizárhatták, hogy a pályázati eljárás eredményeként kötött határozott időtartamú szerződés határozatlan időtartamúvá alakuljon át.

[36] A lefolytatott bizonyítás alapján az elsőfokú bíróság által figyelembe vett azokból a tényekből, hogy a határozott idő leteltével a felperes nem tiltakozott a további használat ellen és a 2017. augusztus 10-i módosításban a felek úgy nyilatkoztak, hogy a szerződés határozatlan időtartamúvá vált, önmagában nem vonható le az az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetés, hogy az rPtk. 431. § (2) bekezdése a felek jogviszonyára alkalmazható.

[37] A pályázati eljárás eredményeként kötött szerződés tartalmazta, hogy az a határozott időtartam elteltével megszűnik, azt követően az alperes jogelődje kizárólag előbérleti joggal rendelkezik a vele közölt piaci alapú bérleti díj ajánlat szerint.

[38] Mindebből az állapítható meg, hogy a felek a szerződéskötéskor eltértek az rPtk. 431. § (2) bekezdésében foglaltaktól, ez a szerződéskötéskori akaratuk kétség nélkül megállapítható volt a rendelkezésre álló adatok alapján arra is tekintettel, hogy az önkormányzat szerződéskötési szándéka nyilvánvalóan nem irányulhatott jogsértő szerződés megkötésére, az önkormányzati vagyon hasznosítására kiírt nyilvános pályázat rendeltetésével nem állna összhangban az alperesi érvelésnek megfelelő értelmezés.

[39] Mindezek alapján a 2000. október 11-én 10 évre kötött szerződés a határozott időtartam leteltével a további használat tényétől függetlenül megszűnt, így nem lehetett ezt követően szerződést módosító joghatása a 2012-ben megírt levélben a főpolgármester által az alperessel közölt nyilatkozatnak és az abban írt feltétel alperesi elfogadásának, teljesítésének sem. Figyelemmel arra, hogy a kötelemalapító szerződés csak fennállása alatt lett volna módosítható, ezért azt a megszűnését követően a felek a 2017. augusztus 10-én létrejött megállapodásukkal sem módosíthatták.

[40] A kifejtett indokok alapján minden további bizonyíték értékelése nélkül is megállapítható, hogy a felperes keresete ezért nem teljesíthető.

[41] Az ismertetett indokok miatt nincs olyan bizonyítandó tény, amelynek alátámasztása céljából a bizonyítási eljárás kiegészítése szükséges, ezért a Pp. 381. § alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének eljárásjogi feltételei nem állnak fenn. A kifejtett indokokból az is következik, hogy az elsőfokú bíróság érdemi döntése a felperes fellebbezésében előadott okokból nem jogszabálysértő, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság elsődleges keresetet elutasító érdemi döntését a Pp. 383. § (2) bekezdés értelmében – az indokolás részbeni megváltoztatásával – helybenhagyta.

[42] A felperes perköltség leszállítására irányuló harmadlagos fellebbezése azonban részben alapos.

[43] Az alperes a jogi képviseletével felmerült elsőfokú perköltségét az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján számította fel. Az IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint az ügyvédi munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Ennek során a képviselet ellátásához szükséges tevékenységet veheti csak figyelembe.

[44] Az elsőfokú bíróság helyesen vette figyelembe az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a marasztalási kereset szerinti pertárgyértéket. A felperes megalapozottan hivatkozott azonban arra, hogy a kirívóan magas összegű pertárgyértékre figyelemmel megállapított ügyvédi munkadíj nem áll arányban a képviselet ellátásához szükséges és ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, mert az ügy nem volt összetett és nehéz megítélésű, az érdemi döntés meghozatalához nem volt szükség kiterjedt bizonyításra. A perfelvétel lezárását követően szakértői bizonyításra és tanúk kihallgatására nem került sor.

[45] Mindezek mérlegelésével az ítéltábla az alperes képviseletét ellátó ügyvédi iroda elsőfokú munkadíját a képviselet ellátásához szükséges és ténylegesen elvégzett tevékenységével arányban, az IM rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak szerint 3.000.000 forint + áfa összegre mérsékelte és az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatva a felperes által az alperesnek fizetendő ügyvédi munkadíjban felmerült perköltséget 3.000.000 forint + áfa összegre leszállította.

[46] A felperes fellebbezése túlnyomórészt eredménytelen volt, így a másodfokú eljárással felmerült költségeit maga viseli, míg a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján köteles megtéríteni a túlnyomórészt pernyertes alperes másodfokú eljárással felmerült költségeit. Az alperes az ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltség megállapítását a IM rendelet szabályai alapján kérte, amelynek a 3. § (2) és (5) bekezdés szerinti összegét a másodfokú bíróság a szükséges és a jogi képviselő által ténylegesen kifejtett érdemi tevékenység figyelembevételével a 3. § (6) bekezdés alapján mérsékelte. A felperes Itv. 5. § (1) bekezdés

b) pontja alapján fennálló személyes illetékmentessége folytán a fellebbezési illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2024. április 3.

Dr. Pusztai Anita s.k.

a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix Márta s.k.

előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: