



Pesti Központi Kerületi Bíróság
24.P.52.548/2020/19.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a dr. Jeney Patrik egyéni ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Budai út 27. földszint 2.) meghatalmazott jogi képviselő által képviselt

Budapest III. kerület, Silvánus sétány 1-13. Társasház (Római úti lakótelep 1024. jelű épület, 1031 Budapest, Silvánus sétány 1-13.) felperesnek

a dr. Molnár Attila István Ügyvédi Iroda (1055 Budapest, Falk Miksa utca 5. I/2/a., ügyintéző: dr. Molnár Attila István ügyvéd) meghatalmazott jogi képviselő által képviselt

Sárai Klára

I. r. és

Lózs Anikó

II. r. alperesek ellen

bérleti szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T:

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg egyetemlegesen az I-II. alperesnek 265.000.- (kettőszázhatvanötzer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt fellebbezésnek van helye, melyet a felek elektronikus úton terjeszthetnek elő ennél a bíróságnál a Fővárosi Törvényszékhez címezve.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselet az alperes számára kötelező, ezért a részéről benyújtott fellebbezés esetén a fellebbezést benyújtó félnek jogi képviselőt szükséges meghatalmaznia. Ha jogi képviselővel nem rendelkezik, a fellebbezést a bíróság hiánypótlási felhívás kiadása nélkül visszautasítja.

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 előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított 15 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

- [1] A peres felek között 2002. március 19. napján határozott idejű bérleti szerződés jött létre írásban a felperes tulajdonában álló 1031 Budapest, Silvánus sétány 11. sz. alatti gyermekkocsi tároló megnevezésű, 5,1 nm alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában a korábbi bérlet és a felperes között 2000. július 17. napján létrejött szerződésben foglalt azonos feltételek mellett. Az 1999. december 17. napján kelt alapító okirat B. pontja a közös épületrészek felsorolása között a „G” lépcsőházon belül XXXIV. szám alatt tünteti fel a perbeli gyermekkocsi tárolót. A szerződés 4. pontja szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés 50 évre szólt. A felek a szerződés 5. pontjában a bérleti díjat a társasház vonatkozásában – négyzetméterenként – megállapított, havonta fizetendő közös költség tárolóra eső része összegének kétszeresében határozták meg. Az alperesek a takarítás, a rendes használattal összefüggő javítások, pótlások költségeit, a tároló üzemeltetésének és karbantartásának költségeit, valamint a közüzemi szolgáltatások költségeit a bérleti díjat meghaladóan vállalták megfizetni a szerződés 6-7. pontjai szerint. A szerződés 8. pontjában foglalt kikötés alapján a felek a szerződés rendes felmondással nem mondhatták fel. A szerződés 12. pontja az üzleti tevékenység kivételével nem korlátozta a bérlemény használatát. A szerződés 12. pontja az alperesek számára lehetővé tette, hogy a bérleményt átalakítsák, átépítsék és korszerűsítsék, továbbá egybenyissák a tulajdonukban álló lakásingatlannal, és a helyiséget a lakásuk részeként használhassák. Az előző bérlettel és az alperesekkel kötött szerződés 14. pontja egyaránt tartalmazta, hogy a külön tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén az új tulajdonos a tároló tekintetében automatikusan a szerződést kötő bérleti helyébe lép. Az ingatlan tulajdonosával 2002. március 13. napján kötött adásvételi szerződés 11. pontja tartalmazta az eladó és a felperes között létrejött bérleti szerződést, valamint annak 14. pontját, mely szerint a vevők jogosultak a tároló használatára. Az alperesek az ingatlant a tárolóval egybenyított állapotában vásárolták meg, és azt a lakás részeként használtál tovább. A felperes a 2017. június 15-én megtartott közgyűlésen elfogadott 3. számú határozatában a tároló bérleti díját 1.100.- Ft/nm/hó összegben kívánta meghatározni, és a megemelt bérleti díj fizetési feltételekkel tett ajánlatot új bérleti szerződés megkötésére ügyvéd közreműködése mellett. Az I. r. alperes a 3. számú határozatban foglalt szerződéskötési ajánlatot a 2017. június 20. napján kelt válaszlevelében nem fogadta el. A bérleti díj megemelésére irányuló peren kívüli egyeztetések nem vezettek eredményre.

- [2] A felperes a 2019. május 21-én újra előterjesztett keresetében az alperesekkel 2002. március 19-én létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte. Kérte továbbá az alperesek kötelezettségét a helyiség kiürítésére, és az eredeti állapotnak megfelelő visszaadására, birtokba adására, valamint a perrel felmerült költségei megfizetésére.
- [3] A 2019. október 17-én előterjesztett válasziratában és keresetváltoztatásában az érvényesíteni kívánt jogot a bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályos régi Ptk. 207. § (6) bekezdésére, a régi Ptk. 217. § (1) bekezdésére, a régi Ptk. 234. § (1)-(2) bekezdésére, a régi Ptk. 237. § (1) bekezdésére, valamint a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény (Thtv.) 22. §-ára és a Thtv. 33. §-ára alapította. A 2019. november 28. napján megtartott perfelvételi tárgyaláson a kereseti kérelmét annyiban pontosította, hogy a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását kérte. Előadta, hogy azért kötötték meg a bérleti szerződést 50 évre szóló határozott időtartamra, mert a tulajdonosi közösség a helyiség megvásárlásához nem járult hozzá. Azzal érvelt, hogy az indokolatlanul hosszú időre bérleti helyiség a lakás részévé vált, mintha azt az alperesek megvásárolták volna. Álláspontja szerint a bérleti szerződés adásvételi szerződést takar, mert azzal a szerződéses kikötéssel, mely szerint a bérleti jog átszáll az új tulajdonosra, a helyiség a szerződés hosszabbítások révén akár véglegesen is a külön tulajdonban álló ingatlan lakóterévé alakul át. Hangsúlyozta, hogy az alperesek az ingatlannal összenyitott helyiséget saját tulajdonukként kezelik és birtokolják elenyésző bérleti díj ellenében. Indokaik szerint a bérleti szerződés tartalmát tekintve adásvétel, a közös képviselő azonban nem rendelkezett a helyiség elidegenítéséhez szükséges közgyűlési felhatalmazással. Hozzáfűzte, hogy a tulajdonosok igényt tartanak a közös tulajdonban álló helyiség használatára, a szándékuk nem irányult az elidegenítésre, de az sem áll érdekükben, hogy az alperesek a szerződésben meghatározott hosszú időn keresztül alacsony bérleti díjat fizessenek. Indokai szerint a bérleti szerződés olyan színlelt szerződés, amely adásvételi szerződést leplez, ezért az adásvételi szerződés érvényességi kellékei is vizsgálandók. E körben kifejtette, hogy a tulajdonosi jogokat gyakorló közgyűlés elidegenítési szándék fennállásának hiányában nem hozott határozatot a perbeli helyiség elidegenítésének tárgyában, ezért a felperes, mint szerződő fél sem juttatta kifejezettsére a helyiség elidegenítésére irányuló akaratát, ennek következtében az adásvételi szerződés nem jött létre, illetve érvénytelen. Állította, hogy a közös tulajdonban álló épületrész hasznosítása tárgyában a közgyűlés nem hozott határozatot, a szerződéskötés a korábbi közös képviselő egyéni, engedély nélküli eljárása következtében ment teljesedésbe. Véleménye szerint a közös képviselő jogköre csak a bérleti szerződés megkötéséről döntő közgyűlési határozat végrehajtására – azaz a szerződéskötésre – terjedhetett volna ki, hasznosításra irányuló közgyűlési határozat meghozatalának hiányában pedig a bérleti szerződés nem jött létre, illetve semmis, mert a felperes szerződő félként nem fejezhette volna ki a szerződéskötésre irányuló akaratát. Álláspontja szerint a semmis bérleti szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek sem felel meg, de ha megfelelne, az utóbbi szerződés akkor sem lehet érvényes, mivel az alperesekkel történő bármiféle szerződés megkötése ellenkezik a felperes szándékával. Az ellenkérelem-változtatásban előterjesztett elévülési kifogással szemben érdemi nyilatkozatot nem tett.
- [4] Az I-II. r. alperesek írásbeli ellenkérélme a kereset elutasítására és a felperes perköltségeben marasztalására irányult. Vitatták a bérleti szerződés színlelt jellegét. Állították, hogy a felperes szándéka az előző tulajdonossal is bérleti szerződés megkötésére irányult. Arra hivatkoztak, hogy a hosszú távra szóló bérleti szerződést nem kötötték volna meg az előző szerződéssel azonos tartalommal, ha annak érvényességét aggályosnak találják. Kiemelték,

hogy a bérleti szerződést a felperessel akarategységen, a korábbi tulajdonos átalakításainak következtében fennálló állapot ismeretében kötötték meg, és a bérlemény rendezettnek tekintett helyzetére figyelemmel vásárolták meg az ingatlant. Utaltak rá, hogy a 2017. június 15-én megtartott közgyűlés csak a bérleti díj emelésének kérdését vetette fel. A 2020. január 23-án megtartott perfelvételi tárgyaláson azzal egészítették ki az érdemi védekezésüket, hogy a közgyűlés 2000. július 6-án az 5. 3. pontban meghozott egyhangú és érvényes határozatával járult hozzá az épületben lévő üres helyiségek tartós bérbe vételéhez, ezért a közös képviselő a határozatot végrehajthatta, a perbeli bérleti szerződést megköthette. Érvelésük szerint nem volt szükség az alperesekkel kötött szerződést megelőzően a közgyűlés újabb határozatára, mert az 5.3. pontban megfogalmazott határozat nem tartalmazott olyan korlátozó rendelkezést, amely szerint a döntés csak a meghozatalát követő bérleti szerződések megkötésére vonatkozik, a későbbi szerződéskötésekre pedig nem. A 2020. január 23-án benyújtott ellenkérem-változtatásukban előterjesztettek azzal az indokkal, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére az eredeti állapot helyreállítása esetén csak az adott jogviszonyra vonatkozó általános elővülési időn belül lehet hivatkozni. Érvelésük szerint a felperes az igényét 17 évvel a szerződéskötést követően nyújtotta be, így az nyilvánvalóan előült. Az anyagi jogi kifogás körében kifejtett álláspontjuk alátámasztásaként utaltak az 1/2010. (VI.28.) PK véleményre és az EBH 2010. 2222. számú eseti döntésére.

A kereset az alábbiak szerint megalapozatlan.

- [5] A bíróság elsőként az alperesek elővülési kifogását vizsgálta. A jelen perben érvényesíteni kívánt igény a szerződés semmisségi okra alapozott érvénytelenségének a megállapítása, míg a hivatkozott jogesetben a felperesek az érvénytelen szerződés folytán elszámolási igényt terjesztettek elő a szolgáltatás nélkül maradó ellenszolgáltatás megfizetése körében, így a pénzkövetelés elővülési idejének lejárta indokolta a kereset elutasítását. A felek a bérleti szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) hatálya alatt kötötték, ezért a kötelem keletkezésének időpontjára figyelemmel a jogvita eldöntésére a régi Ptk. szabályai az irányadók. A régi Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján a semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat. Az e törvényi rendelkezés körében kialakult bírói gyakorlat szerint azonban a semmisségre való határidő nélküli hivatkozás csak az érvénytelenség általános jogkövetkezményének az érvényesülését eredményezheti, vagyis azt, hogy az érvénytelen szerződésre jogot alapítani, abból kötelezettséget származtatni nem lehet. Az EBH 2010. 2222. számú eseti döntése szerint sem terjed ki ugyanakkor a határidő nélküli hivatkozás a restitúciós, illetve elszámolási igények érvényesíthetőségére. Az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 2. pontja megerősíti, hogy az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződő felek jogviszonyának a bíróság általi rendezésére csak az elővülés korlátai között kerülhet sor. A semmisségre való határidő nélküli hivatkozás tétele tehát csak az érvénytelenség általános jogkövetkezményének az érvényesülésére vonatkozik, nem jelenti azonban a restitúciós igény érvényesíthetőségének a határidő nélküliségett. A bíróság a kifejtettek alapján az alperesek kifogását az eredeti állapot helyreállítására irányuló restitúciós igényt illetően találta megalapozottnak, mivel a felperes az érvénytelenség további következményeinek levonását (régi Ptk. 237. §), azaz a közös tulajdonban álló tároló kiürítését és visszaadását az eredeti állapotnak megfelelően csak az elővülés korlátai között kérhette volna. A bérleti szerződés megkötésének 2002. március 19-i időpontjára figyelemmel tehát a régi Ptk. 237. § (1)

bekezdésére alapított jogkövetkezményeket legkésőbb 2007. március 19. napjáig lehetett volna levonni, így az alperesek elővülési kifogása helytállónak tekinthető annyiban, hogy a felperes 15 évvel később érvényesített igénye a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítását érintően elévült, ugyanakkor a szerződés érvénytelenségére a megjelölt semmisségi okból határidő nélkül hivatkozhatott.

- [6] A bíróság a továbbiakban a peres felek jogi képviselőinek nyilatkozatai, a perfelvételi iratok tartalma, az I. r. alperes nyilatkozatai, a felperes közös képviselőjének személyes előadása, a meghallgatott tanúk vallomásai és a perfelvétel lezárásáig rendelkezésre bocsátott okirati bizonyítékok együttes mérlegelésével a Pp. 279. § (1) bekezdés alapján a perfelvételi tárgyaláson rögzült jogvita keretei között azt vizsgálta, hogy a felek valós ügyleti akarata bérleti szerződés vagy adásvételi szerződés megkötésére irányult-e. A felperesnek kellett bizonyítania a megkötött szerződés színlelt jellegét és a szerződéssel leplezni kívánt adásvételi jogügylet létrejöttét. Az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a bérleti szerződést akarategységen kötötték meg. Az ítélet meghozatalához szükséges valamennyi tény és bizonyíték rendelkezésre állt ahhoz, hogy a bíróság érdemben állást foglaljon a keresettel érvényesíteni kívánt jog fennállását illetően.
- [7] A régi Ptk. szerződéskötés időpontjában hatályos 207. § (5) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés szerint kell megítélni. A színlelt szerződés akkor állapítható meg, amikor a szerződő felek – közös elhatározással, egyetértésben – valódi akaratukkal nem egyező jognyilatkozatot tesznek, hamis látszatot keltve ezzel kívülálló harmadik személy irányában. Színlelt az a szerződés, amelyben a felek közös akarata arra irányul, hogy a jognyilatkozatuk alapján keletkező szerződés ne kösse őket. A szerződés színlelt jellegéről van szó abban az esetben is, ha a felek szerződési akarata közös, nyilatkozatuk is egyezik, de a szerződési akarat és annak nyilatkozati alakja nincs összhangban egymással. A színlelés kétoldalú tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy a szerződést ne kössék meg, illetve ahhoz jogkövetkezmények ne fűződjenek. A szerződés színlelt jellegének megállapítása szempontjából nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy az alperesek ingatlanának korábbi tulajdonosa a bérleti szerződés megkötését megelőzően vételi szándékot jelentett be az osztatlan közös tulajdonban álló tárolóra. A felek szerződéskötési akaratát éppen a helyiségek tartós bérbe vétele tárgyában meghozott közgyűlesi határozat alakította ki. Az ingatlan korábbi tulajdonosa (Szenecsár Attila) és az előző közös képviselő (Perina Elemérné) tanúvallomása kétséget kizárában alátámasztotta, hogy a felek valós akarata a bérleti szerződés megkötésére irányult, és nem a tároló tulajdonjogának átruházását célzó adásvételi jogügyletet leplezett. A szerződéskötési szabadság biztosította a régi Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a szerződő felek számára, hogy szabadon, egyező akarattal határozzák meg a bérleti szerződés tartalmát. A szerződés egyes rendelkezéseitől el is térhettek a jogszabály által megengedett keretek között. A felperes közös képviselőjétől is elvárható volt, hogy a tartós bérletbe adásról szóló közgyűlesi határozatot kellő gondossággal hajtsa végre a társasházakról szóló, szerződéskötéskor hatályos 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 33. § a) pontjában meghatározott jogkörében eljárva. A szerződés megkötéséhez vezető együttműködési folyamatban (régi Ptk. 205. § (2)-(3) bekezdés) nem volt elzárva attól, hogy a társasház tulajdonosi közösségek érdekeit szem előtt tartva alakítsa a szerződés tartamát az általa lényegesnek minősített rendelkezések meghatározásával. A korábbi szerződés rendelkezéseivel megegyező szövegezésű perbeli szerződés azt tükrözi, hogy a felperes a szerződési nyilatkozatain nem kívánt változtatni, a bérleti jogviszony megkötéséhez

szükséges lényeges tartalmi elemeket (bérlet tárgya, tulajdoni állapota, a használat átengedése és a szolgáltatás meghatározott ellenértékének a megfizetése), valamint az egyéb rendelkezéseket illetően a felek egyező akarattal megállapodtak, így a szerződés a felperes álláspontjától eltérően a régi Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján létrejött. Nem vezet a semmisség megállapításához a bérleti szerződés 4. pontjában meghatározott rendkívül hosszú időtartam, és a szerződés 14. pontjának rendelkezéséből sem következik, hogy a mindenkor tulajdonost új szerződés megkötése nélkül megilletné a bérleti jog. Az 50 évre szóló határozott időtartam kikötése kétségtelenül észszerűtlen, eltér a szokásos szerződéskötési gyakorlattól. Miután az „örökbérlet” intézményét a polgári jog nem szabályozza, ezért a felek feltehető akaratára és a szavak általánosan elfogadott jelentésére figyelemmel a sérelmezett kikötés határozatlan időtartamra irányuló megállapodásként értelmezhető, amit a korábbi közös képviselő is megerősített a tanúvallomásában. A szerződés kétoldalú (bilaterális) jogügylet, ezért a szerződés 14. pontjában foglalt rendelkezés kétségtelenül sértheti a bérbeadó társasház közösségeinek a közös tulajdon használatához fűződő érdekeit. A társasház azonban nincs kötve a közgyűlési határozatához, így a helyiségek tartós bérbevételéhez való hozzájárulás visszavonása tárgyában is hozhat utóbb újabb határozatot, amennyiben a társasház tulajdonosainak a közös tulajdonban álló épületrészek jövőbeni használatához fűződő jogos érdeke ezt megkívánja. A közgyűlés a Thtv. 21. § (1) bekezdése és a Thtv. 22. § a) pontja alapján sem volt elzárva attól, hogy a hasznosítás tárgyában elfogadott határozatot megváltoztassa. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 28. § (1) bekezdés b) pontja pedig kifejezetten a közgyűlés kizárolagos hatáskörébe utalja a hasznosítás tárgyában történő döntéshozatalt. A magánokiratba foglalt szerződés 1. pontja egyértelműen tartalmazza, hogy a bérlet tárgya a társasház osztatlan közös tulajdonában álló, funkcióját tekintve gyermekkocsi tároló, míg a szerződés egyéb rendelkezései a bérbeadó és a bérleti jogait és kötelezettségeit fogalmazzák meg. A felek szerződési nyilatkozatai alapján tehát nem állapítható meg, hogy az ügyletkötési akaratuk adásvételi szerződés megkötésére irányult volna a bérleti szerződés hamis látszatát keltve.

- [8] A felek egyébként sem színlelhették volna tudatosan a valós ügyleti akaratukat, mert a perbeli bérleti szerződés a 2000. július 17-én megkötött szerződéssel együtt a közgyűlés 2000. július 6-án meghozott határozatán (5.3. pont) alapult. A közgyűlés az érvényesen elfogadott határozatával időbeli korlátok és a hasznosítás tárgyát képező helyiségek konkrét megjelölése nélkül járult hozzá a tartós bérletbe vételhez a bérleti díj mértékének meghatározása mellett. A Thtv. 22. § a) pontjának és a Thtv. 33. § a) pontjának rendelkezéseiből nem vezethető le, hogy a határozatban külön fel kell tüntetni a közös képviselő felhatalmazását a jogügyletek megkötésére, így a határozat már önmagában felhatalmazásnak minősül azáltal, hogy a közgyűlés hozzájárult a helyiségek bérbe adásához a lényeges kritérium (nem üzleti tevékenységen alapuló használat) és szerződéskötési feltétel (bérleti díj) meghatározásával. Szenezsár Attila tanúvallomásából kitűnően a perbeli tároló is azoknak az üres helyiségeknek az egyike volt, amelyek bérbevételéhez hozzájárult a közgyűlés. A közös képviselő kötelezettsége arra terjedt ki, hogy a Tht. 33. § a) pontjában előírt jogkörében eljárva gondoskodjon a határozat végrehajtásáról, a bérleti szerződések megkötéséről, aminek a peradatok alapján ténylegesen eleget is tett.
- [9] A rendelkezésre álló okiratok a tanúvallomásokkal egybehangzóan támasztják alá, hogy a felek valós akarata bérleti szerződés megkötésére irányult függetlenül attól, hogy a felek között nem jött létre konszenzus a bérleti díj felemelését illetően, és a közgyűlés sem hozott határozatot az eltelt évek során a bérleti díj megállapításának tárgyában. A 2017. június 15-i

közgyűlés 3. számú határozatában foglalt ajánlat is kizárttá teszi, hogy a felek tudatos magatartással keltették volna a közös szerződési akaratuk hamis látszatát. A felperes ajánlattételének középpontjában a 2002. március 19-én létrejött bérleti jogviszony rendezése volt, az új bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jognyilatkozata a valódi akaratával egyezett meg. A színlelés kétoldalú tudatos magatartást feltételez, ezért az újabb szerződéskötési ajánlat önmagában kizárja, hogy a felek a bérleti szerződést az adásvételi szerződés leplezése céljából kötötték meg.

- [10] Mivel a kereseti kérelemben állított tényeket és az érvényesíteni kívánt jog fennállását a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és a tanúvallomások nem támasztották alá, azaz nem volt megállapítható a bérleti szerződés színlelt volta, ezért a régi Ptk. 234. § (2) bekezdése alapján nem kellett vizsgálni, hogy az érvényesen megkötött bérleti szerződés megfelel-e más szerződés érvényességi kellékeinek. Hangsúlyozza a bíróság, hogy a peradatok alapján a felek adásvételi szerződés megkötésére irányuló feltehető szándékára sem lehetett következetni, ami teljességgel kizárja a régi Ptk. 234. § (2) bekezdésére alapított igény érvényesíthetőségét.
- [11] A kifejtettekre figyelemmel a felperes sikertelenül bizonyította a kereseti kérelemben megjelölt semmisségi ok fennállását, ezért a kereseti kérelem nem volt teljesíthető. A felperes válaszirata nem tartalmazott az ellenkérelemben szereplő tény- és jogállításokat vitató konkrét nyilatkozatokat, valamint az ellenkérem-változtatásban előterjesztett elővülési kifogással szemben sem nyilatkozott érdemben, mindez a bíróság a Pp. 203. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján úgy tekintette, hogy a védekezésben előadott tényállításokat, bizonyítékokat nem vitatta, illetve a keresetének megalapozásához nem kívánt egyéb bizonyítéket, bizonyítási indítványt előterjeszteni.
- [12] A bíróság a felperest terhelő perköltség viseléséről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján határozott. Az alperesek jogi képviselője a Pp. 81. § (5) bekezdése szerint előterjesztett költségjegyzéken számította fel a megbízási szerződésen alapuló, ÁFA mentes ügyvédi munkadíját. A bíróság az alperesek jogi képviselőjének felkészülési díját (200.000.- forint) nem találta arányban állónak a ténylegesen elvégzett jogi tevékenységgel, ezért annak összegét 100.000.- forintra mérsékelte a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján. A bíróság a perben 6 tárgyalást tartott. Az alperesek jogi képviselője valamennyi tárgyaláson részt vett, a 2020. október 15-én, a november 17-én és a 2021. február 11-én megtartott tárgyalásokon azonban az ügy érdemét érintő perbeli cselekmények nem történtek, ezért a bíróság a megbízási díjat (45.000.-forint/tárgyalás) a hivatkozott három tárgyalás esetében 10.000.- forintban állapította meg, így összesen 165.000.- forint megbízási díj viselésére kötelezte a felperest.
- [13] A fellebbezés joga a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2021. június 1.

**dr. Janóné dr. Iványi Nóra sk.
b í r ó**