

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Kiss Tamás Lajos ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Szalay István (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen szerződés módosítása iránt Pesti Központi Kerületi Bíróságon 36.G.300.863/2007. számon megindított és a Fővárosi Bíróság 3.Gf.76.112/2007/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 18. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán 2008. október 30. napján megtartott nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam, a felperes a saját felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság által helybenhagyott ítéletével a felperes keresetét - melyben a tulajdonában álló és az alperes által bérelt város, utca, szám alatti bérlemény alperes által fizetendő díjának 2002. december 11-től való megváltoztatását kérte akként, hogy az a 474 m²-es földszinti helyiség vonatkozásában 18.000 forint/m²/év + ÁFA, 2003. május 1-től 22.000 forint/m²/év + ÁFA, a 125 m² alapterületű pincerész vonatkozásában a fenti időszakokra nézve 14.000 forint/m²/év + ÁFA illetve 15.000 forint/m²/év + ÁFA összegre való felemelését kérte - elutasította.

A döntés indokai szerint a helyiségbérleti szerződés módosításának a Ptk. 241.§-ában írt feltételeit a megismételt eljárásban beszerzett és kiegészített szakértői vélemény alapján sem lehetett megállapítani. A szerződés 1998. október 13-i módosítása során a felek az alperes névváltoztatása mellett a Ptk. 241.§-ával összhangban a szerződés egyéb feltételein is változtattak. A bérbeadót ekkor semmi sem gátolta abban, hogy egyéb, számára

kedvezőbb szerződési feltételt alkalmazzon vagy az inflációt teljes mértékben a bérlőre hárítsa, ezért annak elmaradására a felperes a Ptk. 4.§-ának (4) bekezdésére figyelemmel nem hivatkozhat. A szerződés módosításának a díjemelésben álló indokait a szakértői vélemény sem támasztotta alá, mert megállapítása szerint 1998. október 13. és 2002. december vége között a bérleti díjakon az infláción kívül egyéb érzékelhető változást nem tapasztalt. Mivel a felek 1998-ban nem a piaci ár alapulvételével szerződtek, a szerződés pedig az inflációt csupán 50%-ban vette figyelembe, így az abban meghatározott bérleti díj és a teljes inflációs hatást figyelembevevő díjak között a különbség az évek során folyamatosan nőtt.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése alapján eljárva azt hangsúlyozta, hogy a szerződésmódosítás alapjául csak a felek konkrét jogviszonyában megváltozott körülmények szolgálhatnak. A nem a piaci viszonyoknak megfelelően meghatározott díjakat a bíróság a Ptk. 241.§-ának alkalmazásával utólag nem igazíthatja ki.

A jogerős ítélet megváltoztatása és a bérleti díjnak a kirendelt szakértő véleményével összhangban álló felemelése érdekében a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A jogerős ítélet jogszabálysértését a Ptk. 241.§-ában jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VIII.22.298/2006/5. számú - a korábbi jogerős ítéletet hatályon kívül helyező - végzésének indokolásában megállapította, hogy a felperes a szerződésmódosítás indokait és így a Ptk. 241.§-ának alkalmazhatóságát bizonyította. Hivatkozott arra is, hogy a Legfelsőbb Bíróság más ügyben (így a Pfv.VIII.22.149/2005/5. számú határozatában) azt is leszögezte, hogy a bérleti díjak 1998. szeptember 30-át követően olyan mértékben változtak, amely következtében a szerződés eredeti díjtartalommal való fenntartása sérti a bérbeadó érdekeit. Hangsúlyozta; szándéka ellenére sem tudta a helyiség bérleti díját a piaci viszonyokhoz igazítani. A perben kirendelt igazságügyi szakértő a piaci árrobbanásra tekintettel - mely tény a Legfelsőbb Bíróság a Bírósági Határozatok 2006. évi 359. számában közzétett eseti döntésében is megállapított - a perbeli időszakban is megalapozottnak találta a helyiség bérleti díjának megemelését.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a 2008. október 31-ig lejárt bérleti díj követelését 52.594.782 forint + ÁFA összegre emelte fel, és 2.103.791 forint + ÁFA ügyvédi munkadíjra tartott igényt.

Az alperes a felülvizsgálati tárgyalás berekesztése, és az ítélet kihirdetése után érkezett ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva

megállapította, hogy a felperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

A Ptk. 200.§-ának (1) bekezdése alapvető jogelvként határozza meg a szerződéskötési szabadságot, amikor kimondja, hogy a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A szerződéses szabadság elve abban is kifejezésre jut, hogy a szerződési szabályok általában diszpozitív jellegűek. A törvény a szerződéses szabadság általános elve alóli kivételként szabályozza a szerződés bírósági úton történő módosítását, egyes esetekben lehetővé téve a szerződés megbomlott egyensúlyának méltányossági szempontok szerinti helyreállítását olyan esetekben is, ha a felek között e tárgyban nincs konszenzus. A kivételeesség abban áll, hogy a bíróság a szerződés tartalmát csak a törvényben szabályozott együttes feltételek fennállása esetén változtathatja meg. Ezek a feltételek a tartós jogviszony, a körülményekben a szerződéskötést követően beállott változás és végül a lényeges és jogos érdeksérelem.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint a jogerős ítélet helytállóan foglalt állást akként, hogy a körülményekben a szerződést követően nem következett be a felperes lényeges és jogos érdekének sérelmét eredményező jelentős változás. A perben beszerzett és kiegészített szakértői vélemény értelmében a peres felek a szerződés 1998. évi módosítása során az alperes által fizetendő ellenszolgáltatás (a díj) összegét a piaci viszonyoktól eltérően, annál jóval alacsonyabb mértékben határozták meg. Erre a feleket a Ptk. 200.§ (1) bekezdésében meghatározott szerződési szabadságuk jogosította. A Ptk. 241.§-ában írt szerződésmódosítás nem szolgálhat eszközül arra, hogy az utóbb megbánt szerződési feltételeket valamelyik fél korrigálja. Ha pedig a szerződés megkötése során a fél szabad akaratnyilvánítását bármi korlátozta, az nem a szerződés módosítására, hanem a szerződés megtámadására adhat alapot.

A perbeli helyiség bérleti díjára az inflációs tényezők is kihatással bírtak. Ezt a körülményt azonban a peres felek a szerződésükben eleve akként kívánták figyelembe venni, hogy a díj változtatása csak az infláció az 50%-a erejéig lehetséges. A szerződésben rögzített ún. inflációs klauzula tehát nem tette lehetővé, hogy a fél a szerződés módosítása érdekében olyan körülményre hivatkozzon, amelyet a szerződésükben már figyelembe vettek.

A felperes további felülvizsgálati álláspontja kapcsán a Legfelsőbb Bíróság nyomatékmal hívja fel a figyelmet arra, hogy a felülvizsgálati kérelmében felhívott ügyekben hozott eseti döntések

más tényálláson alapultak, ezért a szerződésmódosítás azon ügyekben elfogadott indokai a jelen ügyben automatikusan nem alkalmazhatók.

A Legfelsőbb Bíróság a fentiekben kifejtett indokokkal megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sértette a Pp. 241.§-ában foglaltakat, ezért azt a Pp. 275.§ (2) bekezdés alkalmazásával hatályában fenntartotta. Megállapította, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam, saját felülvizsgálati eljárási költségét a felperes maga viseli. [Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM.r. 13.§, Pp. 84.§ (1) bekezdése]

Budapest, 2008. október 30.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hiteléül:

tisztviselő