

## A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Molnár Dénes jogi csoportvezető által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Haszán Péter ügyvéd (7621 Pécs, Jókai u. 2. l. em.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés módosítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 8.G.20.298/2009/3. számú ítélete ellen a felperes 4. sorszámú fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint fellebbezési perköltséget.

A feljegyzett illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek 2002. szeptember 6-án bérleti szerződést kötöttek, melyben a felperes bérbe vette a P., R.u. .... szám alatti 202 m<sup>2</sup> területű ingatlant. A szerződés 4. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a bérbeadó 2012. június 30.-ig rendes felmondási jogával nem élhet. A felek 2004. január 21-én módosították a szerződést, a bért 2004. február 1-jétől kezdődően 450.000 forint + ÁFA /hó összegben határozták meg. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2012. június 30-áig a bér csökkentését nem kezdeményezi.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a bérleti szerződést a Ptk. 241. §-a alkalmazásával módosítsa úgy, hogy a bért havi 200.000 forint +ÁFA összegben állapítsa meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította arra figyelemmel, hogy a felperes a szerződésmódosításának Ptk. 241. §-ában biztosított jogáról 2004. január 21-én lemondott. Ez a nyilatkozata a Ptk. 199. §-a szerinti egyoldalú nyilatkozat, amely jelenleg is érvényes és hatályos. A felperes keresete tehát olyan jog érvényesítésére irányul, amely őt lemondás folytán nem illeti meg.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és új határozat meghozatalára kötelezze. Álláspontja szerint a perbeli megállapodás 4. pontjában írt rendelkezés nem tekinthető egyoldalú nyilatkozatnak, ez közös megegyezéssel, a felek közös akaratából került a szerződésbe. Amennyiben a másodfokú bíróság mégis egyoldalú nyilatkozatnak tekintené, úgy alkalmazandó rá a Ptk. 207. § (4) bekezdése, amely szerint ha valaki jogáról lemond, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. A felperes által aláírt megállapodás 4. pontja nem tartalmaz olyan kikötést, amely szerint a felperes lemond minden olyan jogáról, amely jogszabály biztosít számára. Ez a szerződéses rendelkezés nem esik más megítélés alá, mint a megállapodás 2. pontjában meghatározott megegyezés a bér összegéről. A kötelezettségvállalást egy adott időpontban, a szerződés megkötésének időpontjában fennálló körülmények indokolták, illetve tették vállalhatóvá a felperesnek. A megállapodás megkötését követően bekövetkezett változás miatt azonban a megállapodás eredeti feltételekkel történő fennmaradása jelentős érdeksérelmet okoz a felperesnek. Az előre nem látható változással a felperes értelemszerűen nem tudott számolni, annak feltételezhetősége esetén nyilvánvalóan nem vállalt volna kötelezettséget a ma már irreálisnak tekinthető mértékű szolgáltatás megfizetésére, és arra sem, hogy ennek mértéke vonatkozásában a szerződés módosítását nem kezdeményezi.

Az alperes az ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság a felek egyező előadása alapján a tényállást azzal egészíti ki, hogy a bérleti szerződés 2009. szeptember 30-ai hatállyal az alperes felmondása folytán megszűnt.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból érdemben helyes jogi következtetést vont le. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a 2004. január 24-én kelt szerződésmódosításba foglalt nyilatkozat, amellyel a felperes a bérleti díj csökkentése iránti igényéről lemondott nem egyoldalú nyilatkozat, hanem szerződési nyilatkozat, amelyet a felperes arra tekintettel tett meg, hogy a 2004. január 21-én kelt megállapodásban foglaltak szerint a bérbeadó alperes a bérlemény színvonalát emelő, tulajdonosként eszközölt beruházás költségviselését e feltétel kikötése mellett vállalta, és ezt a feltételt fogadta el a felperes a perbeli nyilatkozatával (3/A/3. és 3/A/4. szám alatt csatolt iratok). A felperesnek e szerződési nyilatkozata érvényes, semmisségére a felperes nem is hivatkozott, és a másodfokú bíróság sem észlelt a nyilatkozat semmisségét eredményező

körülményt. A szerződéses nyilatkozat értelmezésére a Ptk. 207. § (1) bekezdése irányadó, amely szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogy azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A felperes nyilatkozatát az elsőfokú bíróság ennek megfelelően, helyesen értelmezte. A szerződés értelmezése nem ütközik a Ptk. 207. § (3) bekezdésébe sem, a felperes szerződéses nyilatkozatával egyértelműen arra vállalt kötelezettséget, hogy 2012. június 30.-áig a bérleti díj csökkentését nem kezdeményezi. Ezt a nyilatkozatot az elsőfokú bíróság nem kiterjesztően, hanem tartalma szerint értelmezte.

A fenti indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére. A feljegyzett illetéket a felperes személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli.

P é c s, 2009. november 4.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró