

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a Lékó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Lékó László ügyvéd, 1024 Budapest, Kaplár u. 10/A.) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Hidas és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Hidas Gábor ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton u. 16.) által képviselt (.....) alperes ellen szerződés módosítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. január 5-én kelt 11.G.41.056/2005/18. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

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

A le nem rótt 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes 1998. június 18-án szerződéssel a 2003. december 31-ig terjedő időre bérbe adta alperesnek a szám alatti ingatlanban lévő, a szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon megjelölt iroda helyiségeket azzal, hogy a bérleményre a szerződés alperesnek 2004. január 1-jétől 2009. december 31-éig „opciós bérleti jogot biztosított”.

Az éves bérleti díjat a szerződés 4. pontja az 1998. évre 3.575.000 forint + 25 % áfa, az 1999. évre 3.740.000 forint + 25 % áfa, a 2000. évre 4.386.000 forint + 25 % áfa összegben, 2000. január 1. és 2003. december 31. közötti időszakra nézve pedig a

Creditanstalt Rt. 2000. év január 15. napján érvényes deviza középárfolyamán 4.386.000 forintnak megfelelő német márka Creditanstalt Rt. tárgyév január 15. napi deviza középárfolyamán forintra átszámított összegében + áfa összegben határozta meg.

A szerződésben a felek azt is rögzítették, a bérleti díj a szerződés 12.a-j pontjaiban felsorolt szolgáltatások ellenértékét (közüzemi és üzemeltetés költség) is tartalmazza. A bérleti opciós jog gyakorlása esetére szóló bérleti díjat a 4. pontra visszautalva határozták meg azzal, „4.386.000 forintnak 2000. január 15. napján érvényes deviza középárfolyamon számítottak megfelelő DM-ben tartozik megfizetni” alperes.

Egyebekben a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseire utaltak.

Az alperes élve opciós jogával a bérleti szerződés időtartamát 2007. december 31-éig meghosszabbította.

A felperes 2005. május 25-én az alpereshez címzett levelében a bérleti szerződés módosítását kezdeményezte akként, a bérleti díj havi 805.000 forint + áfa összegben kerüljön meghatározásra, továbbá ezen felül a bérleti szerződés 12.a-j pontjaiban meghatározott szolgáltatásokért alperes fizessen havi 408.191 forint + áfa összegű közüzemi és üzemeltetési költséget. Indokolásképpen az irodabérleti díjak szerződéskötést követő megduplázódására, továbbá arra hivatkozott, hogy a forint-euro árfolyamának a várttal ellenkező változása eredményeképp az euróban meghatározott bérleti díj forintra átszámított összege alacsonyabb az eredetileg forintban megállapított bérleti díjnál.

Az alperes elzárkózott a szerződés módosításától.

A felperes 2005. június 27-én előterjesztett, a Ptk. 241. §-ára és az 1993. évi LXXVIII. törvény 6. § (2) bekezdésére alapított, többször, utoljára 2007. január 5-én módosított keresetében az alperessel 1998. június 18-án megkötött bérleti szerződés módosítását, 2005. június 27-étől a bérleti díj havi 3.978 forint/m² + 20 % áfa összegre történő felemelését, valamint alperesnek 11.257.552 forint összegű, a 2005. július 1. napjától 2006. október 30. napjáig tartó időszakra eső bérleti díjkülönbözet és 2006. március 1. napjától, mint középarányos időponttól a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kötelezését kérte, továbbá az alperes perköltségben marasztalását.

Előadta, a perbeli bérleti szerződés alapján 248,34 m² alapterületű bérlemény van az alperes használatában. A szerződés megkötésekor az alperes javára biztosított bérleti opció esetére az éves bérleti díjat az értékállóság biztosítása céljából 4.386.000 forint + áfa összegnek megfelelő, a 2000. január 15-én érvényes deviza középárfolyamon számított német márkában állapították meg. Figyelemmel arra,

hogy a szerződéskötés időpontjában a gazdaságpolitika a forint árfolyamát a német márkából és az USD-ből álló valutakosárhoz kötötte, az árfolyam karbantartását pedig a valutakosárhoz képest történő változó mértékű havi, úgynevezett csúszó-leértékeléssel biztosította, a bérleti díj szerződésben foglaltak szerinti meghatározása olyan automatizmust jelentett, amely a bérleti díjat a forint inflálódásának mértékében emelte. Ezt a megoldást a felek a bérbeadó védelmére dolgozták ki egy olyan inflációs gazdasági környezetben, amelyben tisztában voltak azzal, hogy a bérleti díjak konstans emelkedése várható. A szerződéskötést követő gazdaságpolitikai változások eredményeként azonban a bérleti díjat meghatározó rendelkezés értelmét veszítette, miután az 1999. január 1-jétől a valutakosárban a német márka helyét átvevő euróval szemben 2001. október 1-től megszűnt a forint csúszó-leértékelése, majd pedig a forint az euróhoz képest erősebbé vált, mint amilyen 1998-ban a német márka viszonylatában volt. Ugyanakkor az iroda bérleti díjak az 1998. évihez képest a duplájukra emelkedtek. A szerződésben a bérleti díj értékállóságának biztosítására alkalmazott megoldás mindezek következtében a felek hibáján kívül tévesnek bizonyult.

Arra is hivatkozott, az ingatlanban bérleménnyel rendelkező más bérlők négyzetméterenként nettó 3.978 forint/hó bérleti díjat fizetnek, amely összegnél az alperes által fizetett havi bérleti díj négyzetméterenként 2.361 forinttal kevesebb. Úgy vélte, a szerződéskötést követően a nem várt gazdaságpolitikai változások eredményeként kialakult helyzet lényeges jogos érdekeit sérti, erre tekintettel fennállnak a szerződésmódosítás jogszabályi feltételei.

Arra is utalt, 2003. június 1-jén ugyanebben az ingatlanban lévő másik irodahelyiséget is bérbe adott alperesnek havi nettó 3.800 forint négyzetméterenkénti bérleti díj ellenében, szerződésükben rögzítve azt is, a szokásos bérleti díj havi összege nettó 4.750 forint/négyzetméter.

Keresete alátámasztására egyebek mellett csatolta az alperessel kötött bérleti szerződések, továbbá az ingatlanban lévő más irodahelyiségekre más bérlőkkel kötött bérleti szerződések másolatát.

A perbeli bérlemény reális piaci bérleti díjának megállapítására igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta.

Alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Előadta, a keresetből megállapíthatóan a perbeli szerződés megkötésekor a felek tisztában voltak azzal, hogy az adott inflációs gazdasági környezetben a bérleti díjak konstans emelkedése várható, erre tekintettel állapították meg a bérleti díjat a szerződésben foglaltak szerint. Azzal, hogy a külföldi fizetőeszközt tekintették „a valorizáció irányzékának” a szerződő felek klasszikus üzleti kockázatot vállaltak, amelynek keretében a forint árfolyamának romlása illetve a külföldi fizetőeszköz erősödése a bérlő, míg az ellenkező irányú árfolyamváltozás a bérbeadó számára kedvez. Ez a helyzet a szerződéskötést követően sem változott lényegesen. Ugyanakkor mindkét félnek már a szerződés megkötése időpontjában is tisztában kellett lennie azzal, hogy a csúszó-leértékelés, mint a nemzeti valuta mesterséges árfolyam-karbantartására szolgáló rendkívüli állami intervenció csak átmeneti. Közismert volt továbbá az Európai Unió azon elhatározása is, hogy 2002-ben az

egységes fizetőeszközként bevezetésre kerülő euró váltja fel a német márkát. A felperes által megjelölt körülmények nem a perbeli szerződés megkötését követően következtek be, illetve nem sértik a felperes lényeges jogos érdekeit, ezért a szerződésmódosítás Ptk. 241. §-ában meghatározott feltételei hiányában a kereset elutasításának van helye. Perköltségként a csatolt megbízási szerződés szerinti 910.000 forint munkadíj és 45.500 forint költségátalány + áfa megfizetésére tartott igényt.

Az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást rendelt el a perbeli bérleményhez hasonló adottságú bérlemények átlagos piaci bérleti díjának megállapítására, a bérleti díjak 1998-2005. közötti alakulásának meghatározására. Szakértőként ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőt rendelte ki.

A szakértő 2006. június 5-én kelt szakvéleményében a perbelihez hasonló irodahelyiségek üzemeltetési költséget is magában foglaló bérleti díját „a perbeli időszakban folyamatosan azonosan nettó 3.800 forint/négyzetméter/hó összegben” állapította meg, egyúttal rögzítve azt is, ez az összeg 1998. június hónapban a perbeli szerződés megkötésekor és 2005. júniusában a keresetlevél benyújtásakor azonos volt.

Felperes a szakvéleményre tett észrevételében kifogásolta, hogy a szakértő nem vizsgálta az ingatlanban lévő más irodák bérleti díjait, figyelmen kívül hagyta, hogy az összesen 1988,78 m² bérelt területből a felperes az általa bérelt 248,34 m²-nyi terület után a többi bérlő által fizetett bérleti díjnak csupán a felét fizeti.

Az alperes szükségesnek tartotta a szakvélemény kiegészítését arra nézve, hogy a bérlemény tetőtéri elhelyezkedése mennyiben befolyásolja a bérleti díj nagyságát.

A bíróság felhívására a szakértő 2006. október 9-én véleményét kiegészítve úgy nyilatkozott, „a perbeli helyiségcsoport adottságai mintegy 30-35 % eltérést indokolnak a teljes értékű szinteken lévő irodákhoz képest”.

Felperes fenntartotta keresetét.

Alperes a szakvéleményben foglaltakra utalva hangsúlyozta, a bérleti szerződés megkötését követően nem következett be olyan körülmény, amelyre tekintettel a piac a perbeli bérlemény értékét az 1998. évinél magasabban állapítaná meg, ezért a kereset megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság 2007. január 5-én kelt 11.G.41.056/2005/18. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes részére 1.092.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte, továbbá úgy rendelkezett, a le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan, az elsőfokú bíróság által ítélezése alapjául elfogadott szakvéleményében megállapította, hogy a perbeli szerződés megkötése óta sem a bérleti díj, sem az üzemeltetési költség nem változott. Nem állapítható meg tehát, hogy a szerződéskötést követően olyan körülmény állt volna be, amelynek folytán a szerződés a felperes lényeges jogos érdekét sértené. A Ptk. 241. §-ában meghatározott feltételek hiányában a szerződés bíróság általi módosításának nem volt helye, ezért a keresetet el kellett utasítani. Az elsőfokú bíróság egyebekben arra is utalt, felperes érdekét nem a szerződéskötést követően beállott körülmények sértik, hanem az, hogy a bérleti díj értékállóságát biztosító feltételeket nem megfelelően határozta meg annak ellenére, hogy az ingatlan bérbeadását, üzemeltetést főtevékenységként végző szervezetként e körben megfelelő szakértelemmel rendelkezik.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, az alperes perköltségben marasztalását kérte. Korábbi perbeli nyilatkozatait részben megismételve hangsúlyozta, az alperes által fizetett havi bérleti díj a többi bérlő által fizetett összegnek csak a felét teszi ki, ugyanakkor az alperest üzemeltetési díj fizetési kötelezettség sem terheli. Ily módon alperes illetéktelen előnyre tesz szert a többi bérlővel szemben, ami megvalósítja a Ptk. 5. § (2) bekezdése szerinti joggal való visszaélést és sérti a felperes lényeges, jogos érdekeit.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, lényegében helyes indokaira tekintettel, továbbá a felperes **perköltségben** marasztalását.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A Ptk. 241. §-a akként rendelkezik, a bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

Önmagában valamely szerződéses rendelkezésnek a piaci - pénzügyi - viszonyok várakozástól eltérő alakulása folytán utóbb tévesnek bizonyult - „meghiúsult” - volta nem szolgálhat alapul a szerződés módosításához.

Kétségtelen, az adott ügyben a peres felek között több évre szóló, tartós bérleti jogviszony jött létre.

A felperes keresetét lényegében arra alapította, hogy a bérleti szerződésben DM-ben, illetve az azt felváltó euróban meghatározott bérleti díj összege a forint árfolyamában utóbb bekövetkezett változásokra valamint a bérleti díjaknak az eltelt időszak alatti megduplázódására tekintettel lényegesen elmarad a piacon kialakult bérleti díjaktól, ennek következtében lényeges jogos érdekét sérti.

Az kétségtelen, hogy az infláció ellensúlyozását célzó szerződéses rendelkezés a pénzügypolitika változása folytán nem töltötte be szerepét, a felperes ebbéli várakozása meghiúsult. Ugyanakkor a perben kirendelt igazságügyi szakértő által készített, a Fővárosi Ítéltábla által is aggálytalannak talált szakértői vélemény szerint a perbeli szerződés megkötését követően eltelt időszakban a perbelihez hasonló bérlemények üzemeltetési költségeket is magában foglaló bérleti díjában nem következett be növekedés, a bérleti díjak időközbeni megduplázódására történő felperesi hivatkozás tehát megalapozatlannak bizonyult.

A forint csúszó-leértékelésének a perbeli szerződés megkötését követő megszűnése, illetve a forint árfolyamának a DM-et felváltó euróval szembeni stabilizálódása, megerősödése a felperes kereseti előadásával szemben azt eredményezte, hogy a szerződésben meghatározott bérleti díj hosszabb távon is megőrizte értékét. Így ez a körülmény sem minősül olyannak, amely sértené a felperes, mint bérbeadó lényeges jogos érdekét és így alapul szolgálhatna a szerződés bíróság általi módosításához.

Mindezekre tekintettel tehát azt kellett megállapítani, a perbeli bérleti szerződés módosításának a Ptk. 241. §-ában meghatározott feltételei nem állnak fenn, ezért helytálló az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítélete.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alkalmazásával megállapított, az áfát is tartalmazó másodfokú perköltsége megfizetésére.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2007. szeptember 6.

Dr. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő