

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.295/2008/6.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Szegedi Ítéltábla Dr. Szilvásy László ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti székhelyű felperesnek - Dr. Imre András ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen szerződés módosítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. április 28. napján kelt 5.P.21.703/2007/16. számú ítélete ellen a felperes 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 60.000.- (Hatvanezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A ... belterület ... hrsz. alatti, természetben /**cím 1/** számú ingatlan tulajdonosa az alperes volt. 2001-2002. évben bérleti szerződés alapján /**személy 1/** bérlő ... Étterem néven üzemeltette, abban szálláshelyeket adott ki és melegkonyhás éttermet működtetett. A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése ...**fürdő** területén aquaparkot kívánt létesíteni és a 2001. február 16. napján hozott 175/2001. (II.16.) Kgy. számú határozata szerint pénzügyi befektetőt keresett. Mórahalom Város Jegyzője 2001. július 11-én építési engedélyt adott ki az élményfürdő létesítésére. A felperes tudomással bírt a tervezett fürdőberuházásról és arról, hogy az M5-ös autópálya a perbeli ingatlan közelében fog elhaladni. Tájékozódott arról is, hogy a környéken nincs szálláslehetőség, melegkonyhás étkeztetést csupán a fürdő

területén működő étterem biztosít és a perbeli ingatlant többször is megtekintette. Ezután a peres felek között 2002. szeptember 3. napján bérleti szerződés jött létre, amely szerint a felperes, mint bérlő 20 év időtartamra bérbe vette az alperes tulajdonát képező létesítményt. A bérleti díjat 2003. évre 5.000.000.- Ft + ÁFÁ-ban határozták meg azzal, hogy 2004. évtől kezdődően a díj minden évben a KSH által közölt inflációs rátával emelkedik. A bérbeadó hozzájárult, hogy a bérlő elvégezze azokat a szükséges átalakításokat, amelyek egy háromcsillagos kategóriájú vendéglátóhely és fogadó kialakításhoz szükségesek. Ténylegesen a bérlemény üzemeltetése évekig nem valósult meg.

A jelen per felperese 2003. május 5. napján keresetet terjesztett elő a Szegedi Városi Bíróságnál a bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt arra hivatkozással, hogy jó erkölcsbe ütközik, másodlagosan a feltűnő értékaránytalanság megállapítását kérte. Az elsőfokú bíróság 20.P.21.143/2003/30. számú, a keresetet elutasító tartalmú ítéletét a Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.22.437/2004/4. számú ítéletével helybenhagyta. A feltűnő értékaránytalanság körében megállapította, hogy Szegeden a perbelivel teljes mértékben azonos adottságokkal rendelkező szálláshelyként és melegkonyhás étteremként üzemelő vendéglátóegység nem található, azonban a perben kirendelt igazságügyi szakértő által előterjesztett szakvéleményből kitűnik, hogy magánszemélyek között létrejött bérleti szerződések esetében 4.297.600.- Ft, míg az önkormányzati tulajdonú ingatlanoknál 5.473.600.- Ft bérleti díj kikötése reális volt a megállapodás időpontjában. A bérlő 2007. július 26. napján végrehajtás során foganatósított árverésen megszerezte a bérlemény tulajdonjogát.

A felperes módosított keresetében a szerződés módosítását kérte akként, hogy a bíróság a bérleti díjat a 2007. január 1. napjától 2007. július 28. napjáig terjedő időszakra évi 1.000.000.- Ft díj alapulvételével szállítsa le. Előadása szerint a szerződéskötést követően a körülményekben lényeges változás következett be, mert nem épült meg a tervezett aquapark, máshol készült el az autópálya-leágazása és a **fürdő** látogatottsága az utóbbi években nem emelkedett.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a szerződésmódosítás törvényi feltételei nem valósultak meg. A vendégkör alakulása, a látogatottság mértéke az üzleti kockázat körébe tartozó tényező, amelyre a felperes jogos érdeksérelemként nem hivatkozhat. Előadta még, a bérlő nem nyitotta egybe a fürdőt és a perbeli ingatlant, nem a jó gazda módjára gazdálkodott és a felépítményből különböző ingóságok eltűntek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest kötelezte az alperes javára 100.000.- Ft perköltség megfizetésére. Indokolása szerint a

Pf.II.20.295/2008/6.szám

szerződésmódosítás feltételei nem állanak fenn. A felperes arra történt hivatkozása, hogy az autópálya-leágazás nem épült meg, alaptalan, mert a perben kirendelt **/szakértő 1/** igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint ilyen leágazás **a fürdőhöz** nem volt tervbe véve, így e tény nem befolyásolhatta a bérleti díj mértékét. Nem értékelhető az a körülmény sem, hogy a fürdő látogatottsága az elmúlt években nem változott, mert ez üzleti kockázati tényező. A látogatók számának növekedéséből egyébként nem következik, hogy a felperes által hasznosítani kívánt ingatlant nagyobb számú vendég kereste volna fel. A korábbi perből kitűnik, 1988. évtől kezdődően a fürdőhely népszerűsége nagy mértékben csökkent. Az élményfürdő beruházás meghiúsulása nem jelent olyan érdeksérelmet, amely önmagában a szerződésmódosítást megalapozná.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, kérte annak részben és akként történő megváltoztatását, hogy a bíróság a bérleti díjat 2007. január 1. napjától 7 hónapra módosítsa évi 1.700.000.- Ft alapulvételével, és a tulajdonszerzésére tekintettel állapítsa meg, az alperest 2007. évre 990.000.- Ft bérleti díj illeti meg. Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság tévesen minősítette az autópálya-leágazást és az aquapark megvalósításának elmaradását lényegtelen körülményváltozásnak. A korábbi perben ezen két létesítmény megvalósulását bizonyossággként értékelték és az ítélet anyagi jogereje kizárja az eltérő minősítést. Az igazságügyi szakértő az ingatlan 2007. évi bérleti díját 3.412.000.- Ft-ban, azaz a szerződés szerint inflációval növelt díjnál 2,5 millió forinttal kisebb összegben határozta meg. Szóban kiegészített véleménye alapján általában a forgalmi érték 1/20 részének felel meg az éves bérleti díj. A végrehajtási eljárásban beszerzett értébecslés szerint a forgalmi érték 34.000.000.- Ft volt, így ezen összeg figyelembevételével a bérleti díj 1.700.000.- Ft lehet. Sérelmezte, hogy az eljáró bíróság nem értékelte azt a tény sem, amely szerint a perbeli ingatlant mindössze két évben tudta hasznosítani bérbeadás útján. 2006. évben 430.000.- Ft bevétele, míg 2007. évre 3.850.000.- Ft értékű felújítási munkák elvégzését követően 800.000.- Ft bérleti díjhoz jutott.

Az alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Előadása szerint az aquaparkra kiírt pályázat eredménytelenségének lehetőségével a felperesnek számolnia kellett, illetve döntését kellőképpen alátámasztott információkra alapozhatta volna. Mindez irányadó az autópálya-leágazására is. A látogatottság alakulása egyértelműen üzleti kockázatként értékelhető. **/szakértő 1/** szakértő szóbeli meghallgatásán általánosságban és nem a konkrét ügyre tett megállapítást, így az nem vehető figyelembe.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes a Ptk. 241. §-ára hivatkozással a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj vonatkozásában kérte 2007. január 1. napjától kezdődően évi 1.000.000.- Ft + ÁFA összegre. 2007. július 26. napján a bérleti szerződés megszűnt, a bérlő az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Ezután a felperes keresetét akként módosította, hogy a bíróság a bérleti díjat 2007. január 1. napjától kezdődően 7 hónapra szállítsa le a fellebbezési előadása szerint évi 1.700.000.- Ft díj alapulvételével.

A törvény a szerződéses szabadság általános elve alóli kivételként egyes esetekben lehetővé teszi a megbomlott egyensúly méltányos helyreállítását, megengedi a szerződés bírósági úton történő módosítását. A kivételességet jelzi azonban, hogy a szerződés tartalmát a bíróság csak három együttes feltétel megléte esetén változtathatja meg. Ennek megfelelően szükséges, hogy a felek között tartós jogviszony álljon fenn, a szerződéskötés után a körülményekben változás történjék és a változás következtében a szerződés teljesítése valamelyik fél lényeges jogos érdekét sértse. E feltételek fennállása esetén a szerződés bíróság általi módosítására csak a szerződés fennállásának időszaka alatt kerülhet sor. A megszűnt szerződés utólagos módosítása kizárt, mint ahogyan az is, hogy ez visszamenőleges hatállyal történjen (BH. 1998. évi 122. számú jogeset, BH. 1996. évi 266. számú jogeset).

A felperes 2006. december hónapban terjesztette elő keresetét és a bérleti díj leszállítását 2007. január 1. napjától kérte. Ebben az időpontban a tartós jogviszony ténye nem volt vitatható, mert a felek 20 évre kötötték a bérleti szerződést, vagyis a módosítás egyik feltétele megvalósult. E körülményt nem érinti a szerződés utóbb bekövetkezett megszűnése, a módosítás iránti kérelem azonban ennek folytán már csupán néhány hónapra korlátozódott, amely tartós jogviszonynak nem tekinthető. A következő törvényi feltétel, a szerződés megkötése után bekövetkezett változás sem állapítható meg. Az aquapark és a fürdőhöz vezető autópálya-leágazás a szerződéskötéskor sem létezett és a fürdő látogatottsága már 1998. évtől csökkent. Az élményfürdő kivitelezésére kiírt pályázat eredménytelenségével a felperesnek számolnia kellett és mint önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság megismerhette volna az autópálya terveit, amely sohasem tartalmazott a fürdőhöz vezető leágazást. A hosszútávú üzleti célok érdekében kötött bérleti szerződés előtt kellő gondossággal eljárva érdeklődnie kellett volna a meglévő fürdő látogatottságáról, a vendégkör alakulásáról. Nem kérheti a szerződés bírósági módosítását megalapozottan az, aki a szerződéskötéskor számolhatott volna a körülmények későbbi alakulásával, s ennek ellenére a szerződést megkötötte, vagy gondatlanságból, vagy azért mert a kockázatot vállalta (Ptk. 4. § (1) bekezdés). A felperes nem kellően alátámasztott információkra alapozta üzleti elképzelését, amely azonban nem jelent körülményváltozást. Nincs jelentősége annak, hogy a korábbi perben a bíróság ítélete indokolásában milyen megállapítást tett, ez nem minősül ítélt dolognak és a jelen per bíróságát nem köti. Nem értékelhető azon felperesi előadás sem, amely szerint a bérleményt gazdaságosan hasznosítani nem tudja. A szakértői véleményből

Pf.II.20.295/2008/6.szám

megállapíthatóan egyébként 2007. évre a bérlő a 3.800 m² területű ingatlanból csupán 147 m²-t bérelt. A piaci viszonyok változására **/szakértő 1/** szakértőnek a 2008. április 21. napján tartott tárgyaláson általánosságban tett és nem a konkrét ügyre vonatkozó megállapításai sem szolgálhatnak alapul. Ugyanakkor az alperes nyilatkozatából kitűnően a felperesi bérlő az utolsó két évre bérleti díjat egyáltalán nem fizetett.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp.253. § (2) bekezdése alapján indokolásának kiegészítése mellett.

A felperes fellebbezése alaptalannak bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes másodfokú eljárási költségét köteles megtéríteni a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pont és (5) bekezdése szerinti mértékben a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségre figyelemmel.

S z e g e d , 2008. október 29.

Szűts Károlyné dr.sk.
a tanács elnöke

Dr.Rakita Zsuzsanna sk.
előadó bíró

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró