

Quality knows *no borders*

CERHA HEMPEL

***SZÜLETÉSNAPI
KÜLÖNKIADÁS***

II.

2023





CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Mentesülhetünk-e a gazdaságilag előnytelenné vált szerződések alól? – nemzetközi joggyakorlat –

Pacta sunt servanda: a szerződéseket teljesíteni kell. Ez a tétel a kötelmi jog alapja. Két részes cikksorozatunkban a magyar és a külföldi jogi környezetet vizsgáljuk abból a szempontból, hogy mégis milyen esetekben van lehetőség – a körülmények megváltozása folytán – gazdaságilag fenntarthatatlan szerződések teljesítése alóli mentesülésre. Első cikkünk a hazai jogintézményeket jártuk körbe, második cikkünk pedig a francia, a német és az angolszász gyakorlatot mutatja be.

Jelen cikkünkbe azt vizsgáljuk, hogy miképp rendezik gazdasági körülményekben bekövetkezett változásokat az egyes kontinentális és *common law* jogrendszerek. Bár eltérő doktrínákat és szabályokat találhatunk a nemzetközi kitekintés során, a mögöttes elvek sokszor hasonlóak, amelyek a hazai esetek vizsgálatához is támpontul szolgálhatnak.

Az angolszász jogrendszerek

[1] A *common law* jogrendszerekben is ismert jogintézmény a gazdasági lehetetlenülés és a szerződés teljesítésének aránytalan elnehezülése. Az Amerikai Egyesült Államokban kiterjedt gyakorlata van a lehetetlenülésből kialakuló (*Commercial*) *Impracticability*-nek. Ezt a jogintézményt akkor alkalmazzák, amikor az adott szerződést a körülmények megváltozása folytán gazdaságilag racionálisan már nem lehet teljesíteni.

[2] **Az Egyesült Államokban** – *Common Law* jogrendszerekre egyébként nem jellemző módon – kodifikálva is megtalálható az *Impracticability*

jogintézménye. Az államok közötti jogharmonizációt szolgáló *Uniform Commercial Code (U.C.C)* tartalmazza a vonatkozó rendelkezéseket. Ezek értelmében a teljesítés késedelme vagy elmaradása nem minősül szerződésszegésnek, ha a megállapodás szerinti teljesítés kivitelezhetetlenné vált olyan esemény bekövetkezése miatt, amelynek elmaradása a szerződéskötés alapfeltétele volt. A doktrínára akkor lehet hivatkozni, ha a körülmények megváltozása nem volt előrelátható és a felek által tervezhető, sem közvetve, sem közvetlenül nem vállalta a mentesítést kérő fél a teljesítés megghiúsulásának kockázatát és nem a körülményre hivatkozó fél idézte elő annak megváltozását. Példaként sorolják fel a súlyos nyersanyag- vagy készlethiányt, a háborút, az embargót, és a fő beszállító leállását.

- [3] Az *Impracticability* nem feltétlenül kívánja meg a teljesítés abszolút ellehetetlenülését. Kivételes esetben az is elegendő, ha a teljesítés kivitelezhetetlen, célszerűtlen, ha a megváltozott körülmények kirívóan aránytalan nehézségeket róna a teljesítő félre. Önmagában a költségek drasztikus mértékű megváltozása csak akkor ágyaz meg az *Impracticability* doktrínának, ha az egyelőre nem látható esemény következménye. Az építkezéseknél jellemző átalánydíjas vállalkozási szerződések esetén kifejezetten kényes kérdés a költségváltozás, mivel a felek az ár fixálásával pont a költségek megváltozásának a kockázatát telepítik. A megrendelő a költségcsökkenés kockázatát, a kivitelező pedig a költségemelkedését vállalja. Bármilyen irányba is mozdul el az ár, valamelyik fél annak következményét viseli. Azonban vannak olyan esetek, amikor átalánydíjas szerződés esetén is elismerte a bíróság az *Impracticability-t*, viszont ehhez legalább a költségek megkétszereződésére volt hozzá szükség.
- [4] A *Mineral Park Land Co. v. Howard* ügyben annak ellenére, hogy fizikailag lehetséges volt a szerződés maradéktalan teljesítése, a gazdasági célszerűtlenség miatt mentesítették a kötelezettet kötelezettsége alól. Az átalánydíjas szerződés tárgya egy híd építkezésénél felhasználandó, a megrendelő ingatlanán lévő sóder kibányászása és megvásárlása volt. Azonban a vállalkozó csupán a felét vitte el az előre kalkulált mennyiségnek miután kiderült, hogy a többi rendelkezésre álló sóder a vízszint alatt volt. Annak kitermeléséhez szükséges technológia pedig 10-12-szer nagyobb költséggel járt volna, mint amivel a felek a szerződés megkötésekor számoltak. Az *Aluminium Co. of America (ALOCA) v. Essex Group, Inc.* ügyben a felperes drasztikusan inflálódo energiaköltségét értékelte a bíróság mentesülési okként. Később azonban a bíróságok visszautasították az *ALOCA-ügy* precedens értékét.
- [5] Nem állapították meg az *Impracticabilityt* a kétezres évek elején történt 50%-os acélpiazi áremelkedéskor. Az eljáró bíróság rögzítette, hogy önmagában nem elegendő az árak és a költségek növekedésére hivatkozni, hanem azt az előre nem látható, figyelembe nem vett eseményt is bizonyítani kell, ami okozta a költségnövekményt. Csupán az, hogy megemelkedtek az acél árak nem elegendők a kimentéshez. Különös tekintettel arra, hogy az acélpiac volatilitása eleve magasnak számított.
- [6] **Az angol jog** a lehetetlenülést és a teljesítés túlzottan megterhelővé válását (*Hardship*) együttesen kezeli a *Frustration* keretében. A *Hardship* esetét csak

szűken értelmezve szigorú feltételek mellett ismerhetik el az angol bíróságok, akkor, ha az radikálisan vagy alapvetően megváltoztatja a teljesítés jellegét.

- [7] A *Krell v Henry* ügyben, Henry a koronázás megtekintése érdekében bérelt szobákat. A királyi család azonban elhalasztotta a koronázást. Így, bár fizikailag továbbra is teljesíthető volt a szerződés, hiszen Henry előtt nyitva állt a lehetőség, hogy kivegye a szobát, a szobabérlés tényleges célja megghiúsult. Az ügyben eljáró bíróság úgy találta, hogy ugyan a szerződés teljesítése tényleges értelemben nem volt lehetetlen, az ahhoz fűződő érdek, szerződéses cél megszűnt, ilyen esetben a jog felmentést ad a szerződés alól és lehetőséget ad a feleknek a szerződés felmondására vagy módosítására.
- [8] A *Hardship* azonban csak kivételes esetben akkor alkalmazható, ha a szerződés célja egyértelműen elérhetetlenné vált. Fontos továbbá megjegyezni, hogy az angol bíróságoknak nincs hatásköre a szerződések módosítására, azokat legfeljebb megszűntnek nyilváníthatják. Az angol megközelítés szerint, mivel a felek szerződésben rendelkezhetnek az előre nem látható körülményekről a saját kockázatuk, ha ezt nem teszik meg. Gyakori emiatt, hogy a szerződésekbe *Hardship* klauzulákat foglalnak, így enyhítve az ítélezési gyakorlat szigorú szabályait.

A német jog

- [9] A magyar polgári joghoz legközelebb álló német jogrendszerben 2002 -ben közel 100 éves bírói gyakorlatot kodifikáltak az ún. *Wegfall der Geschäftsgrundlage* – az üzleti érdek megszűnése – intézményével.
- [10] Ha azokban a körülményekben, amelyekre a felek a szerződést alapozták, olyan lényeges változások következtek be, amelyek tudatában a felek nem, vagy eltérő tartalommal kötötték volna meg a szerződést, kiigazítható (módosítható) a szerződés, amennyiben a kötelezettől nem várható el észszerűen, hogy – megváltozott körülmények között is – a változatlan tartalmú szerződéshez tartsa magát. Figyelembe kell venni azonban az eset összes körülményét, különösen a szerződéses vagy törvényes kockázatmegosztást. Ezeket a szabályokat irányadónak tartja a német jogalkotó arra az esetre is, ha felek a lényeges körülmények tekintetében tévedésben voltak.
- [11] Ez a jogintézmény szerződés módosításán kívül biztosítja a feleknek az elállási/felmondási jogot, ha a szerződés kiigazítása nem lehetséges, vagy pedig nem észszerű az egyik félre nézve. Látható, hogy a német jog is tiszteletben tartja a *pacta sunt servanda* elvet, de elismeri azon eseteket, amikor a körülményekben olyan változások állnak be, amelyek következtében nem észszerű a mindenáron történő teljesítés, még akkor sem, ha egyébként az lehetséges.
- [12] A jogintézmény könnyebb megértése érdekében definiálni kell, hogy mit jelent maga a *Geschäftsgrundlage*, az az üzlet alapja kifejezés. Ez a fogalom egy olyan körülményt jelöl, amelyet legalább az egyik fél a szerződés megkötésekor feltételezett, amely annyira fontos volt e fél számára, hogy nem kötötte volna

meg a szerződést, vagy másként kötötte volna meg, ha felismerte volna, hogy feltételezésének helyessége megkérdőjelezhető és amelyet a másik félnek észszerűen figyelembe kellett volna vennie.

- [13] A *Wegfall der Geschäftsgrundlage* esetét először a márka I. Világháborút követő hiperinflációjának következtében állapították meg. Az irányadó ítéletek szerint az árazás irracionálissá válása miatt megszűnt a gazdasági alapja számos szerződésnek és ezért elrendelték azok bíróság előtti újratárgyalását. A bíróságnak pedig törekednie kellett arra, hogy a szerződésnek csak a módosítására kerüljön sor és ne kelljen azokat megszüntetni.
- [14] Ebben az időben hasonló ítéletet hozott a *Reichsgericht*. Az bérbeadó 1894-től 1922 adta bérbe a földterületet a bérlő. A német jog értelmében a földterületen található készletek a földterület alkotóelemét képezik és osztják az ingatlan sorsát, tehát a földdel együtt visszakerülnek a bérbeadóhoz. Ebben az ügyben a bérbeadó hozzáadott érték jogcímen követelte az eredeti érték és a visszaszolgáltatáskor megtestesített érték különbségét a bérlőtől. A német valuta összeomlása következtében azonban közel lehetetlenné vált az értékkülönbség meghatározása. Ezért a bíróság elsődleges célja, a felek érdekeinek méltányos kiegyenlítése volt. A háború előtti gazdasági helyzet fényében értékelték a szerződést és a szerződéses akaratot. Az ítélet szerint a készlet tényleges nagysága nem változott, sem kevesebb, sem nagyobb nem lett. Ezért a bérbeadó nem kötelezhető aránytalan díjfizetésre a készlet visszaszolgáltatásakor pusztán az árak látványos emelkedése miatt. Hiszen a tényleges értéke a készletnek csupán 2%-kal emelkedett. Ez minősül annak a hozzáadott értéknek, amiből kötelezettsége születik az bérbeadónak. Ezért a hiperinflációból következőt nem, csak a tényleges értékfelettel kell megfizetnie.
- [15] *Wegfall der Geschäftsgrundlage* intézményét alkalmazták egy a berlini blokádól következő ügyben is. A nyugat-németországi megrendelő rendelt termékeket a gyártótól. Ezek felhasználására a keleti zónában került volna sor, mellyel a gyártó is tisztában volt. A megrendelés elküldése és kézhezvétele között azonban bevezették a berlini blokád. A gyártó a termékek egy részét legyártotta, kiállította a számlát és szállította is volna. Az megrendelő azonban nem vette át, és nem fizette ki a megrendeléseket, mert a blokád és annak beláthatatlan időtartama következtében, az megrendelő szerződésének oka megszűnt. A *Wegfall der Geschäftsgrundlage* intézményét a gazdasági lehetetlenülés tekintetében vizsgálta a bíróság. Alkalmazható-e akkor, amikor teljesítés előreláthatatlan mértékben nehezebbé vált a szerződés megkötése után. A bíróság végül mindkét fél méltányos érdekét figyelembe véve úgy határozott, hogy az alperes köteles megfizetni az esedékes termékek előállításának költségét, amely a szerződésben *expressis verbis* előírt összeg 1/4-ének felel meg.
- [16] Egy 1992-ben indult ügyben a felek privatizált állami vállalatok voltak Kelet-Németországból. A felek közötti szerződés bányagépek importálásáról szólt, az ellenértéket pedig keletnémet márkában kötötték ki. A szerződésben foglaltak szerint a vevő költségeinek 50%-át állami támogatásból fedezte volna, a maradékot pedig hitelből. A támogatás Kelet-Németország költségvetésében is megjelent, azonban időközben megtörtént az újraegyesítés, bevezetésre került a monetáris unió. A vevő így nem tudott támogatást szerezni a szerződés teljesítésére, és hitelből sem volt képes fedezni a költségeket. A bíróság úgy ítélte

meg, hogy a hitel hiányára nem hivatkozhat a fél a pénzügyi nehézségek vonatkozásában, azonban az állami támogatás elmaradása, olyan körülmény mely meghatározta a szerződés gazdasági alapját és mindkét fél figyelembe vette szerződéskötéskor. Ezért az eredeti terv megvalósulása és a támogatás szerzésének lehetetlenülése következtében a szerződés alapja megszűnt. A befektetés 50%-át finanszírozó támogatás eltűnésével a szerződés eredeti áron történő teljesítése előre nem látható terhet jelent a vevő számára. A jóhiszeműség elve nem engedi, hogy ilyen mértékű terhet rójanak az alperesre. Ezért a bíróság úgy ítélte meg, hogy a vevő jogosult az árleszállításra.

A francia jog

[17] A francia jog hagyományosan a bírósági szerződésmódosítást szigorúan kezelte. Sokszor hivatkozott döntés az 1876-os *Canal de Craponne* ítélet. A jogviszony tárgya egy csatorna karbantartása volt. Az ügy tárgyát képező szerződést még a 16. század közepén kötötték meg, ezt követően több mint 300 évig hatályban maradt és az évszázados során természetesen teljesen elinflálódott a karbantartás ellenértékéért meghatározott összeg. Mindennek ellenére a bíróság úgy ítélte meg, hogy nem módosíthatja a szerződést akkor sem, ha az az egyik fél számára aránytalanul terhessé vált, a szerződés szentségét sérthetetlennek tartotta. Később ezt tartotta fent egy 1921-es döntés, amely szerint nincs olyan méltányolható ok, ami feljogosítaná a bíróságot a szerződésmódosításra. A német bíróságokkal szemben még az I. Világháborút követő, rendkívül magas, 500 %-os inflációt sem tartotta megfelelőnek a francia bíróság. Időközben viszont a közigazgatási (koncessziós) szerződések és a kereskedelmi jogi szerződések megítélése elvált egymástól.

[18] Koncessziós szerződések tekintetében egy 1916-os *Conseil d'état* határozat alapján a bírói szerződésmódosítás részévé vált a gyakorlatnak. Amennyiben a teljesítés esedékességét megelőzően, előre nem látható, a felek befolyásától mentes, megváltozott körülmények következtében, valamelyik fél teljesítése gazdaságilag elnehezült, olyan mértékben, hogy méltánytalan lenne tőle a teljesítés követelése, a hátrányos helyzetben lévő fél kérelmére a bíróság módosíthatja, vagy felbonthatja a szerződést. A doktrína szerint a szerződésszerű teljesítés csak akkor indokolt, ha a tartós szerződés megkötésének időpontjában fennálló körülmények a teljesítésig lényegesen nem változnak. A *pacta sunt servanda* elve csak akkor kötelez, ha a körülmények lényegesen nem változnak.

[19] Végül a kereskedelmi jog tekintetében is egyértelmű elismerést nyert a jogintézmény a *Code Civil* 2016-os módosításával. A némethez hasonló megközelítést alkalmazott a francia jogalkotó a szerződésmódosítás tekintetében. Megköveteli viszont a felektől, hogy újratárgyalják a felmerült probléma megoldását vagy a szerződés megszüntetését. A bíróság maga is kiigazíthatja vagy megszüntetheti a szerződést, ha a felek kísérlete sikertelen volt.

Konklúzió

[20] A vizsgált jogrendszerek tehát eltérő módon kezelik a szerződések gazdaságilag aránytalanul válását. Rendkívül szigorú megközelítést követnek az angol bíróságok, míg a német jogalkotók több évtizedes joggyakorlat alapján

kodifikálták a kontinentális rendszerek alapját képező megengedőbb felfogást. Cikksorozatunk első részéből látható, hogy a magyar megoldás is alapvetően a germán irányvonalat követi.

Szerzők: dr. Fillár Csongor István és dr. Rajkai Bence

Ha további szakmai anyagok is érdeklék az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2023 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levellezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

csongor.fillar@cerhahempel.hu
bence.rajkai@cerhahempel.hu