



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.III.20.054/2025/4. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Bajnok István előadó bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Gáspár Mónika bíró

A felperes: Felperes1

(Cím2)

A felperes képviselői:

Dr. Ujvári László ügyvéd

(Cím3) és

Dr. Futó Dániel ügyvéd

(Cím4)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

Dr. Fröhlich Balázs ügyvéd

(Cím5)

A per tárgya: bérleti díj túlfizetés visszakövetelése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.633.710/2024/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 17.P.XXI.20.206/2023/31.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 908.000 (kilencszáznyolcezer) forint másodfokú perköltséget és 1.362.000 (egymillió-háromszázhatvankétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A meg nem fizetett 791.610 (hétszázkilencvenegyezer-hatszáztíz) forint felülvizsgálati, 984.000 (kilencszáznyolcvannégyezer) forint kereseti és 633.288 (hatszázharmincháromezer-kétszáznyolcvannyolc) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes jogelődje mint fenntartói jog átadója, valamint a felperes jogelődje mint fenntartói jog átvevője között 2012. április 16-án üzemeltetéssel vegyes helyiségbérleti szerződés jött létre a perbeli, kivett iskola, udvar megjelölésű ingatlanra. Az ingatlanban az alperes jogelődje gimnáziumot működtetett. Az írásban megkötött megállapodás lényege az

volt, hogy az átvevő a fenntartói jogot átvegye, és az iskolát működtesse olyan módon, hogy az iskola működését biztosító tárgyi eszközök, valamint az ingatlan tulajdonjoga az alperes jogelődjénél maradjon.

[2] A szerződés III.13. pontja szerint a felperes jogelődje az üzemeltetés zavartalan biztosítása érdekében havi bruttó 3.300.000 forint átalánydíjat vállalt fizetni az alperes jogelődje részére, amit minden hónap 15. napjáig volt köteles átutalni. A szerződés VI.1. pontjában a felek vállalták, hogy a szerződést szükség szerint, de legalább öt évente felülvizsgálják. A VI.2. pont szerint a szerződés csak a felek írásban rögzített megállapodásával módosítható, míg a VI.3. pontja rögzítette, hogy a szerződés módosítása, kiegészítése vagy helyesbítése, továbbá a szerződés szerinti jognyilatkozatok csak írásban érvényesek. A szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárták.

[3] 2013. január 3-án a felperes, valamint az alperes jogelődje és az alperes megállapodtak abban, hogy az alperes jogelődje mint volt tulajdonos az üzemeltetéssel kapcsolatos jogait és kötelezettségeit 2012. október 6-i hatállyal az alperesnek adja át, és az alperes a megállapodás tárgyát képező ingatlanokat az alapszerződésben meghatározott átalánydíj helyett a továbbiakban bérleti díj ellenében bérbeadás jogcímén biztosítja a felperesnek.

[4] A 2012. április 6-án létrejött és a fentiek szerint módosított szerződés alapján a felperes 2012. szeptember 1-jétől 2013. augusztus 31-ig 3.300.000 forint/hó, 2013. szeptember 1-jétől 2013. december 31-ig 2.500.000 forint/hó, 2014. január 1-jétől 2016. december 31-ig 3.000.000 forint/hó, 2017. január 1-jétől 2018. január 31-ig 3.300.000 forint/hó, 2018. február 1. és 2019. február 28-a között 3.500.000 forint/hó, 2019. március 1. és 2022. december 31. között 3.600.000 forint/hó összeget fizetett meg az alperesnek az általa kiállított számlák alapján.

[5] A szerződésben megállapított havi 3.300.000 átalánydíjon felüli többletfizetés eredményeként 2018. február 1. és 2019. február 28. között havonta 200.000 forint összegű túlfizetés, 2019. március 1. és 2022. december 31. között havonta 300.000 forint összegű túlfizetés miatt összesen 16.400.000 forinttal fizetett többet a felperes a szerződésben rögzített 3.300.000 forinton felül.

[6] 2013 szeptembere és 2014 decembere között a felperes 6.800.000 forinttal kevesebb összegű bérleti, illetve használati díjat fizetett meg az alperesnek, a szerződés előírásaihoz képest.

[7] Az alperes bérleti díj tartozás jogcímén pert indított a felperessel szemben, amelynek során meghozott jogerős ítélet (a továbbiakban: előzményi per) kötelezte jelen per felperesét, hogy bérleti díj elmaradása jogcímén fizessen meg jelen per alperesének 7.200.000 forintot, tekintettel arra, hogy 2015. januártól 2016 decemberéig tartó időszakban havi 300.000 forinttal kevesebbet fizetett meg a 3.300.000 forint összegű bérleti díjhoz képest.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperes keresetében 16.400.000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 218. § (1) bekezdése és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. § (5) bekezdése alapján. Hivatkozott a 2012. április 16-i megállapodásra, amelyet 25 év határozott időre kötöttek havi 3.300.000 forint átalánydíj kikötésével, valamint annak 2013. január 3-i módosítására, amelynek értelmében az alperes az ingatlan használatát bérleti díj ellenében biztosítja. Érvelése szerint a bérleti díj a szerződés lényeges eleme, amelynek körében a szerződést kizárólag írásban lehet módosítani, figyelemmel az előzményi perben hozott jogerős ítéletben és a Kúria Pfv.V.21.105/2022/6. számú ítéletében foglaltakra. Kifejtette, hogy az alperes ennek meg nem felelő számlázása ezt nem helyettesíthette, mivel a felek kizárták az alapszerződésben a szerződés szóbeli, illetve ráutaló magatartással történő módosítását. Utalt arra, hogy az írásbeli alakszerűséget a felek nem mellőzték. Vitatta, hogy a magasabb összegű számlák megfizetésére a különbözeti összeg visszaköveteléséről való lemondással került volna sor.

[9] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a neki kifizetett bérleti díj összege mindig a felek egyező akaratán alapult, a felperes önszántából, saját akaratelhatározásából fizetett magasabb díjat, mint az írásban rögzített. Álláspontja szerint soha nem állított olyat, hogy hozzájárult volna az alacsonyabb összegű díjfizetéséhez, így nem mondott le a díjkülönbözethez fűződő jogáról, csupán kényszerűségből számlázta az alacsonyabb összeget. Állítása szerint a felperes ugyanakkor saját elhatározásából, a régi Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján a joglemondás szándékával teljesített magasabb összegű túlfizetéseket, amelyekre így nem tarthat igényt. Szerinte ezt igazolja, hogy a számlákat mindig befogadta, és határidőben kifizette.

[10] Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett a kereseti követeléssel szemben 2023. május 6-i időponttal 6.800.000 forint tőke, valamint 2.142.000 forint késedelmi kamat erejéig.

Az első- és másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 7.916.110 forintot, valamint ezen összeg után 2023. május 7-től járó késedelmi kamatot. A keresetet ezt meghaladóan elutasította.

[12] Határozatának indokolásában – a nem vitás tényállítások alapján – megállapította, hogy a felperes kezdetben bérleti díjat, 2021. május 9-től használati díjat volt köteles fizetni a régi Ptk. 423. § (1) bekezdése, 434. § (2) bekezdése és a Lakás tv. 20. § (1) bekezdése értelmében.

[13] A peres felek között a bérleti díj mértéke volt vitás, amelynek körében a szerződésmódosítás érvényes alakiséga körében a korlátozott precedensrendszerre hivatkozással rögzítette – utalva a Kúria előzményi perben meghozott (Pfv.V.21.105/2022/6. számú) határozatában foglaltakra –, hogy a felek kifejezetten kizárták a szóbeli vagy ráutaló magatartásban megnyilvánuló módosítás érvényességének lehetőségét. Az elsőfokú bíróság

ezt követően az írásbeli szerződésmódosítás kérdését vizsgálva azt állapította meg, hogy a régi Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése értelmében a szerződő feleknek a lényeges kérdésekben kell megállapodniuk, amely irányadó a szerződés módosítása körében is. Írásbeli szerződésmódosítás azonban nem történt a felek között, az alperes kizárólag szóbeli megállapodásra és ráutaló magatartásra hivatkozott.

[14] Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az emelt összegről szóló számlák kiállítását és megküldését szerződésmódosításra irányuló ajánlatnak és azt sem, hogy ezen igényt a felperes a 2021. szeptember 16-i levelével elfogadta volna, amelynek eredményeként a díj emelésében a felek megállapodtak volna, és e megállapodás írásban történt volna meg. Az eltérő összegű számlák és a felperes eltérő összegű teljesítései miatt kérdésesnek tartotta, hogy melyik volt ezen nyilatkozat alapján a szerződés szerinti összeg.

[15] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződésben megállapított 3.300.000 forinton felüli díjfizetés megtörténte nem volt joglemondásnak tekinthető a felperes részéről. E körben utalt a régi Ptk. 207. § (4) bekezdésére, amely szerint a joglemondás vagy elengedés tényét szigorítón kell értelmezni, és a nyilatkozatból ki kell tűnnie, hogy kétségtelen a joglemondási cselekmény. Megítélése szerint ezzel szemben pusztán a számla kifizetése nem eredményezett a felperes részéről joglemondási szándékot, mert a felek között a bérleti díjak összegére vonatkozóan folyamatos volt a jogvita.

[16] Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 3.300.000 forint havi összegű átalánydíjon felüli összegek teljesítésével többlet bérleti, illetve többlet használati díj fizetése történt meg, amelynek összege 2018. február 1. és 2022. december 31. között összesen 16.400.000 forint volt, amely túlfizetés a felperesnek visszajár. Az alperes beszámítási kifogását szintén alaposnak találva annak eredményességére figyelemmel 7.916.110 forint és késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest.

[17] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. Határozatának indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, azonban a kifejtett jogi indokaival és érdemi döntésével a másodfokú bíróság nem értett egyet.

[18] Indokolása szerint azt helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szerződésben kizárásra került a szerződés írásbeliséget nélkülöző módosíthatósága, továbbá a bérleti díj a szerződés lényeges elemének minősül, ezáltal a régi Ptk. 205. § (2) bekezdése és 218. § (1) bekezdése alapján annak módosítására is csak a szerződő felek írásbeli megállapodása alapján kerülhet sor. Utalt arra, hogy ezzel összhangban rendelkezett a Kúria az előzményi perben meghozott határozatában is. Kiemelte: a peres felek között nem volt véleménykülönbség abban, hogy ilyen tartalmú írásbeli szerződésmódosításra nem került sor, míg az alperes egyik érvelése szerint az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forint összegű bérleti díjtól a felek egyező akarattal eltértek, amelynek lehetősége körében utalt a Kúria idézett ítéletében foglaltakra.

[19] A másodfokú bíróság megítélése szerint az volt megállapítható, hogy az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forinttól eltérő bérleti díj megfizetésére a peres felek egyező akaratából került sor. Mindennek azonban a perbeli szerződés egyező akarattal történő

módosíthatósága körében azért nem tulajdonított jelentőséget, mert a régi Ptk. 218. § (1) bekezdése szerint a perbeli szerződés módosítása a megszabott írásbeli alaktól eltérő módon nem volt lehetséges, amellyel ellentétesen a Kúria sem határozott az ítéletének az alperes által hivatkozott [44] bekezdésben.

[20] Osztotta a másodfokú bíróság azonban az alperes azon érvelését, amely szerint a felperesnek az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forinttól eltérő számlakifizetései – amelyek a perbeli követelés alapját képezték – a különbözet visszakövetelésének a jogáról való lemondással történtek. Ebben a körben idézte a régi Ptk. 207. § (4) bekezdését, és rögzítette, hogy a felperes által az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forint összegű bérleti díjat meghaladó számlakifizetései – figyelemmel annak a felek egyező akaratnyilvánításán alapuló voltára – a különbözet visszakövetelésének a jogáról való lemondás szándékával történt. E körben kiemelt jelentőséget tulajdonított a felperes 2021. szeptember 16-i levelében foglaltakra, amelynek tartalma szerint – ellentétben az elsőfokú ítéletben foglaltakkal – egyértelműen beazonosíthatónak tartotta, hogy a felperes mely számla vonatkozásában nyilatkozott írásban, kifejezetten és félre nem érthető módon akként, hogy az abban feltüntetett összeg a „szerződés szerinti”, „valós bérleti díj”. E felperes által hivatkozott számla a 3.600.000 forint összegre kiállított számla, amely a „keresetben érvényesített legmagasabb összegű számla” volt.

[21] Azt is a joglemondás körében értékelte a másodfokú bíróság, hogy a felperes évekig anélkül fizetett az írásbeli szerződésben meghatározott bérleti díjat meghaladó összegű bérleti díjat, hogy az ellen igazoltan kifogást emelt volna. Kiemelte: jelen perben érvényesített igényét csak az előzményi per jogerős befejeződését követően terjesztette elő, a peres felek közötti viszony megromlását követően. Mindez azonban szerinte nem tette okszerűen felülmérlegelhetővé a fentiekben kifejtett, a felperes joglemondását megalapozó körülményeket.

[22] Mindezek alapján a másodfokú bíróság a kereset alaptalanságát állapította meg, és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával azt elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[23] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen – tartalma szerint – az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 207. § (4) bekezdését, 216. § (1) bekezdését, 217. § (2) bekezdését, 218. § (3) bekezdését, a Lakás tv. 2. § (5) bekezdését, 20. § (1)-(2) bekezdéseit, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1)-(3) bekezdéseit, valamint „ellentétben a Kúria Pfv.V.21.105/2022/6. számú határozatával”.

[24] A peres felek közötti szerződés módosítását illetően előadta, hogy felülvizsgálati kérelemben hivatkozott kúriai határozat szerint a felek kifejezetten kizárták a szóbeli vagy ráutaló magatartásban megnyilvánuló módosítás érvényességének lehetőségét, és azt soha nem módosították írásban. Álláspontja szerint az alperes nem megfelelő számlázása nem

helyettesíti a felek közti írásbeli szerződésmódosítást, különös tekintettel arra, hogy kifejezetten ki is zárták a szerződésben a szerződés szóbeli vagy ráutaló magatartással történő módosítását. A számla kiállítása, illetve a megemelt díj elfogadása sem egyenértékű a szerződés írásbeli módosításával, azt nem pótolja. A magasabb összeg megfizetése szerinte nem értelmezhető akként, hogy ráutaló magatartással beleegyezett volna a magasabb bérleti díj fizetésébe.

[25] A joglemondással kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az alperes által a magasabb összegről kiállított számla beérkezését követően a számlán szereplő, a szerződésben szereplő összegnél magasabb összeg megfizetése nem értelmezhető akként, hogy ráutaló magatartással beleegyezett volna a magasabb bérleti díj fizetésébe, azaz lemondott volna a szerződésben rögzített bérleti díj és a számlázott összeg különbözetéről. Álláspontja szerint a lemondó nyilatkozatot ugyanis a bírói gyakorlat alapján (BH 2004.236., BDT 2007.1706., BH 1995.701.) nem lehet kiterjesztően értelmezni, a ráutaló magatartással történt joglemondás megállapítására csak kivételesen kerülhet sor akkor, ha az eset összes körülményei alapján kétségtelen a lemondás szándéka.

[26] Érvelése szerint önmagában valamely jog érvényesítésének hiányából sem lehet joglemondásra következtetni, ez nem szünteti meg magát az anyagi jogi jogosultságot. A perbeli esetben a feltárt körülményekből – megítélése szerint – nem lehetett kétségtelenül következtetni a lemondás szándékára, így nem veszítette el az anyagi jogi jogosultságát ennek érvényesítésére. Hangsúlyozta, hogy joglemondó nyilatkozatot nem tett. A számla megfizetése szerinte joglemondásként nem értelmezhető, mivel a jogról való lemondásnak kifejezettnak kell lennie. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésével hozta meg ítéletét.

[27] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[28] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[29] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az alábbiak szerint jogszabálysértőnek találta.

[30] A felperes elsődleges felülvizsgálati érvelésével szemben a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben nem tért el a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott referenciahatározattól. Az utóbbinak a felperesek által idézett elvi tartalma szerint a perbelivel megegyező szerződéses kikötés esetén, azaz amikor a felek szerződési szabadságuk körében eljárva többlétszabályként kifejezetten kizárták a szóbeli vagy ráutaló magatartásban megnyilvánuló módosítás érvényességének a lehetőségét, és ezt a kikötésüket nem módosították írásban, továbbá nem állapítható meg, hogy attól egyező akarattal tértek el, azt mindvégig változatlanul irányadónak kell tekinteni a jogviszonyukban. A jelen ügyben eljáró bíróságok azonban nem értelmezték ettől eltérően, vagy másként a peres felek szerződésének releváns kikötését, így a jogerős ítélet sem fogalmaz meg ebben a körben semmiféle, a

referenciahatározattól eltérő jogi következtetést. Ellenkezőleg: a jogerős ítélet e körben visszautal az elsőfokú ítélet indokaira, amely ebben a körben a referenciahatározattal teljesen egyezően azt rögzíti, hogy helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés módosítására csak írásbeli megállapodással kerülhetett volna sor, de ilyen a felek között nem történt.

[31] Azt megállapította ugyan a másodfokú bíróság, hogy megítélése szerint az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forinttól eltérő bérleti díj megfizetésére a „peres felek egyező akaratából” került sor. Ennek azonban a perbeli szerződés módosíthatósága körében éppen azért nem tulajdonított jelentőséget, mert a régi Ptk. 218. § (1) bekezdése szerint a jelen perbeli szerződés módosítása a megszabott írásbeli alaktól eltérő módon nem volt lehetséges a Kúria referenciahatározatának [44] bekezdésben írtak szerint.

[32] Következésképp – ahogyan arra az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében erre önmagában helytállóan utalt – a másodfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a felek szerződésüket a bérleti díjat illetően megfelelő alakissággal nem módosították, az írásbeliségre irányadó kikötéstől nem tértek el, ezért nincsen szerződéses alapja a felperes által magasabb összegben megfizetett bérleti díj követelésének, így annak megtartásának sem.

[33] A másodfokú bíróság ezért – ebben a körben eltérve csak az elsőfokú bíróságtól – kizárólag arra alapítva utasította el a keresetet, mert megítélése szerint a felperesnek az írásbeli szerződésben meghatározott bérleti díjat meghaladó számlakifizetései a különbözet visszakövetelésének a jogáról való lemondással történtek.

[34] A fentiek figyelembevételével a felperes felülvizsgálati kérelmének a hivatkozásai alapján a Kúriának a felülvizsgálati eljárásban kizárólag abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a régi Ptk. 207. § (4) bekezdésének az alkalmazásával a perbeli esetben megállapítható-e a felperes lemondása az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forinttól eltérő, azt meghaladó számlakifizetései tekintetében, azaz a különbözet visszakövetelésének jogáról valóban lemondott-e.

[35] Ezen kérdést illetően a Kúria az eljárás és e kérdésben eltérő jogi következtetésre jutó bíróságok közül az elsőfokú bírósággal értett egyet az alábbiak szerint.

[36] A jelen eljárásban alkalmazandó régi Ptk. 207. § (4) bekezdése szerint, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. E rendelkezés tehát kifejezetten tiltja a joglemondó vagy jogosultságból engedő nyilatkozat kiterjesztő értelmezését. Az ilyen akarat-kijelentés tartalmának meghatározásánál tehát az általános jelentéstartalom az irányadó, ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helytállóan rámutatott.

[37] A Kúria következetes és hosszú ideje változatlan gyakorlata értelmében az egyoldalú joglemondás fogalmi körébe csakis az a nyilatkozat vonható, amellyel a jogalany az őt kétségkívül megillető jogosultságról kifejezetten lemond. Az igényérvényesítésről vagy a vitatásról való lemondásnak félreérthetetlennek és határozottnak kell lennie, nincs helye a nyilatkozat kiterjesztő tartalmú értelmezésének (Kúria Pfv.VI.20.450/2023/7., BH 1993.673.,

Kúria Gfv.VII.30.595/2017/4. – BH 2018.146.). Joglemondásnak csak egyértelmű, kifejezett jognyilatkozat tekinthető, az ilyen jellegű nyilatkozat nem értelmezhető kiterjesztően (Kúria Pfv.VI.20.452/2018/6.).

[38] A fentiekből következően annak a körülménynek, hogy a másodfokú bíróság megítélése szerint az írásbeli szerződésben meghatározott 3.300.000 forinttól eltérő bérleti díj megfizetésére a „peres felek egyező akaratából került sor”, csak akkor lett volna jelentősége, ha ennek alapján megállapítható a szerződés ilyen tartalmú, és megfelelő alakisággal történő módosítása is. Ennek hiányában önmagában ebből a felperes egyoldalú joglemondása sem következik, hiszen az őt megillető jogosultságról, azaz a különbözet visszafizetéséről kifejezetten nem mondott le. A másodfokú bíróság ebben a körben tévesen utalt arra is, hogy a számlakifizetések egyező akaratnyilvánításon alapultak volna, hiszen ezt fogalmilag zárta ki, hogy a peres felek között folyamatosan vita volt az intézmény fenntartásával kapcsolatban, vagyis az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint semmilyen konszenzus nem jött létre köztük. Ezt önmagában igazolja az a tény, hogy az alperes a perrel érintett időszakban mindvégig eltérő összegekben bocsátotta ki a számláit.

[39] Az irányadó ítélkezési gyakorlat szerint (Legfelsőbb Bíróság Pf.VII.23.744/1997. számú határozat) a számla kiegyenlítése önmagában nem tekinthető elismerésnek, továbbá önmagában abból, hogy a teljesítést követően a szerződő fél nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően állítja ki a számlát, még nem következik, hogy a felek a szerződést ráutaló magatartással módosították volna (Pfv.VII.22.294/2006/4. számú ítélet). Mindebből egyértelműen következik, figyelemmel a joglemondás értelmezésére irányadó szigorú szabályra [régi Ptk. 207. § (4) bekezdés] is, hogy nem felel meg az egyoldalú joglemondás fentiekben ismertetett kritériumainak ezért az sem, ha a felperes nem tette vitássá az alperes aktuálisan megküldött számláját, hanem azt megfizette. Ezzel ugyanis nem tett egyértelmű joglemondó nyilatkozatot. Éppen ezért nincs ügydöntő jelentége annak sem, hogy a felperes a jogerős ítéletben hivatkozott 2021. szeptember 16-i levelében egy adott beazonosítható számlával kapcsolatosan használta-e „szerződés szerinti” kifejezést, mert ebből joglemondás szintén nem következik.

[40] A másodfokú bíróság tévesen értékelte végül azt is a joglemondás körében, hogy a felperes évekig anélkül fizetett az írásbeli szerződésben meghatározott bérleti díjat meghaladó összegű bérleti díjat, hogy az ellen nem emelt kifogást. Az egyoldalú joglemondás ismertetett kritériumaiból és kötelező értelmezési szabályából ugyanis éppen az következik, hogy annak megállapítására csak kivételesen kerülhet sor akkor, ha az ráutaló magatartással történt és a körülmények alapján kétségtelen a lemondás szándéka. Önmagában azonban valamely jog érvényesítésének a hiányából nem lehet a joglemondásra megalapozottan következtetni (BH 2004.236.).

[41] Mindezek alapján a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesnek az írásbeli szerződésben meghatározott bérleti díjat meghaladó számlakifizetései a különbözet visszakövetelésének a jogáról való lemondással történtek. A felperes erre vonatkozó egyoldalú és kifejezett joglemondását eredményező nyilatkozatot ugyanis nem tett. Ennek ellenkezőjére a jogerős ítélet – az általa hivatkozott körülmények alapján – kiterjesztő értelmezéssel vont le következtetést, ezért az sérti a jelen perben még alkalmazandó régi Ptk. 207. § (4) bekezdését.

[42] Következésképp az alperes fellebbezésében foglaltak alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatására törvényes indok nem volt.

[43] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[44] Az eredményes felülvizsgálati kérelem alapján a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban is peresztes alperes a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes által felszámított, ügyvédi munkadíjból álló 908.000 forint másodfokú és 1.362.000 forint felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére. A Kúria ezek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. §-a és a becsatolt megbízási szerződésekben foglaltak szerint állapította meg.

[45] A felperes és az alperes személyes illetékmentessége folytán meg nem fizetett kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték a Pp. 96. § b) pontja és 102. § (6) bekezdése szerint az állam terhén marad.

[46] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. §-a szerint alkalmazandó 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[47] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

A döntés elvi tartalma

[48] Az egyoldalú joglemondás fogalmi körébe csakis az a nyilatkozat vonható, amellyel a jogalany az őt kétségkívül megillető jogosultságról kifejezetten lemond. Az igényérvényesítésről való lemondásnak félreérthetetlennek és határozottnak kell lennie, nincs helye a nyilatkozat kiterjesztő tartalmú értelmezésének. Nem felel meg az egyoldalú joglemondás ismertett kritériumainak önmagában az sem, ha a kötelezett nem tette vitássá a jogosult aktuálisan megküldött számláját, hanem azt megfizette.

Budapest, 2025. április 15.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Antónia s.k. bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző