

A Debreceni Ítéltábla a Bogsch és Társai Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Gábel Gyula ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME., Cg..., adószám: ...) felperesnek -, a Lajer Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Lajer Zsolt ügyvéd) által képviselt ALPERES NEVE (ALPERES CÍME., Cg..., adószám: ...) alperes ellen 1 364 946,47 euró bérleti díj és járuléka megfizetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 2017. április 24. napján meghozott 8.G.15-16-040216/20/II. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. sorszámon benyújtott fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 3 531 904 (Hárommillió-ötszázharmincegyezer-kilencszáznég) Ft-ot és annak 2014. július 1. napjától kezdődően a kifizetés napjáig járó évi 4,3% mértékű késedelmi kamatát; a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perkoltség összegét 8 000 000 (Nyolcmillió) Ft-ra leszállítja, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1 800 000 (Egymillió-nyolcszázezer) Ft másodfokú perkoltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a 20. sorszámon meghozott ítéletével a felperes keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 8 207 662 Ft perkoltséget.

Az ítéletben megállapított - a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns - tényállás szerint „2015. elején” (helyesen: 2005. elején) a felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő között angol nyelven írásba foglalt bérleti szerződés jött létre a felperes tulajdonában lévő, FELPERES CÍME alatt található - jelenleg .../2 és .../5 hrsz.-okon, a bérleti szerződés megkötésekor pedig .../2 hrsz.-on nyilvántartott - ingatlanak a szerződésben pontosan meghatározott részeire vonatkozóan.

A szerződést a felek eredetileg 2005. január 1-jétől kezdődően 5 éves - határozott - időtartamra kötötték, azonban az alperes - élve a szerződés 6.2. pontjában biztosított jogával - a jogviszonyt további 5 évvel, 2014. december 31-ig meghosszabbította.

Az eredeti bérleti szerződésben a felek a bérleti díj összegét évi 469 000 euróban és - ha az Magyarországon alkalmazandó - annak a jogszabály által előírt mértékű általános forgalmi adójában határozták meg azzal, hogy azt a bérlő 12 egyenlő részletben, a tárgyhoz harmadik napjáig köteles megfizetni.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a bérleti szerződés 3. pontjának második tagmondata szerint „a felek a KSH évenkénti fogyasztói árindexében kimutatott inflációnak megfelelő bérleti díj korrekcióról rendelkeztek”.

Megállapította továbbá, hogy „a szerződés 6.2. pontjában a felek azt is rögzítették - hogy minden, esetleges időközi módosítástól függetlenül - 2010. január 1-jétől a bérleti díj évente további 61 000 euróval és annak áfa tartalmával nő, így 2010. januártól kezdődően a felperes az alperes felé 530 000 euró és áfa összegű bérleti díjat számlázott ki”.

A felperes a bérleti díjaknak a szerződés 3. pontja szerinti - az inflációs rátával növelt - korrekcióját a szerződés - eredeti - 5 éves időtartama alatt nem végezte el, az alperes felé mindvégig az évi 469 000 euró + áfa összegű bérleti díj 1/12-ed részéről állított ki számlákat, amelyeket az alperes határidőben kiegyenlített.

2010. január 1-jétől kezdődően pedig a bérleti szerződés 6.2. pontjában meghatározott évi 530 000 euró + áfa összegű bérleti díj 1/12-ed részéről állította ki a számláit, amelyeket az alperes ugyancsak határidőben kiegyenlített.

2013. december 5-én a felperes bruttó 1 065 231,28 euró bérleti díj különbözetről állított ki számlát és azt megküldte az alperesnek azzal, hogy a számla a bérleti szerződés 3. pontja alapján a 2009-2013. közötti időszakra - utólag - elvégzett bérleti díj indexálásból adódó különbözetet tartalmazza.

Az alperes a számla kiegyenlítését megtagadta, a felperesnek küldött válaszlevelében vitatta a vele szemben érvényesített követelésnek mind a jogalapját, mind az összegét.

A 2014. évi bérleti díj indexálásából adódó díjkülönbözetről a felperes 2014. október 8-án újabb, 299 716,19 euró összegű számlát állított ki az alperes felé, amelynek kiegyenlítését az alperes ugyancsak megtagadta.

A felperes a keresetében a bérleti szerződés 2009-2014. közötti időszakára vonatkozóan - utólag - elvégzett bérleti díj indexálásból származó, 1 364 946,47 euró bérleti díj különbözetnek és járulékainak a megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Előadta, hogy a bérleti szerződés 3. pontja lehetővé tette számára, hogy az alperes által fizetendő bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) évenkénti fogyasztói árindexéhez igazodóan egyoldalúan módosítsa. Hangsúlyozta, hogy erről a szerződésben kikötött jogáról soha nem mondott le, önmagában az a körülmény pedig, hogy ezt a jogát - az elévülési időn belül - korábban nem érvényesítette, nem eredményezte annak elenyészését.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés 3. pontjába, valamint a 6.2. pontjába foglalt rendelkezések helyes fordítása és értelmezése szerint a bérleti díjnak az infláció mértékéhez igazodó emelése csupán lehetőség volt a felperes számára, tehát az nem automatikusan következett be.

Ezért a felperesnek - amennyiben élni kívánt a szerződésben biztosított jogával - minden évben közölnie kellett volna vele az infláció mértékével megemelt összegű bérleti díjat, neki pedig jogában állt volna azt elfogadni vagy vitatni. A felperes azonban ezzel a jogával nem élt, amelynek következtében az inflációból adódó díjkülönbözet iránti igénye elenyészett.

Arra az esetre, ha a bíróság a szerződés értelmezésével kapcsolatos érvelését nem fogadná el, arra hivatkozott, hogy a felperes a keresetében megjelölt igényét nem jogosult vele szemben érvényesíteni, mert ez az eljárása „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 4. §-ának (4) bekezdésébe, illetve a 277. §-ának (4) bekezdésébe foglalt rendelkezések sérelmét jelentené. Hivatkozott arra is, hogy a szerződés 3. pontjának utolsó fordulata értelmezhetetlen szerződési kikötés, ezért a régi Ptk. 228. §-ának (3) bekezdése alapján érvénytelen.

Arra az esetre pedig, ha a bíróság a felperes követelését egészben vagy részben megalapozottnak találná, a felperesnek járó összeg erejéig - az ellenkérelmében részletesen kifejtett jogi érvekre hivatkozással - beszámítási kifogást terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak.

A keresetet elutasító ítélete indokolásában megállapította, hogy a jogvita elbírálása során eldöntendő lényegi kérdés nem az angol nyelvű szerződés magyarra történt fordításának helyessége volt, hanem az, hogy a szerződés 3. pontjában a felek miként határozták meg a bérleti díjat. Etekintetben pedig a

szerződéskötésnél közreműködő felperesi és alperesi ügyvezetők tanúvallomásai, továbbá a felek jogi képviselőinek a perben tett nyilatkozatai alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a bérleti díj meghatározására kétféleképpen került sor:

Egyfelől a felek megállapítottak egy összegű éves bérleti díjat, amelyet a bérlő 12 havi részletben volt köteles megfizetni a bérbeadónak. A fizetendő bérleti díj másik részét az éves díjnak az éves inflációval korrigált bérleti díj különbözete képezte, a 2005. évi „alapot” tekintve bázisnak.

Ebből pedig az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felek szerződési akarata arra irányult, hogy az infláció mértékének megfelelően a bérleti díjat évente korrigálják.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy az alperes azzal, hogy az inflációból adódó bérleti díj különbözetet nem fizette meg a felperesnek, hibásan teljesített.

Abból a nem vitás tényből azonban, hogy a felperes az inflációból adódó bérleti díj különbözetet az alperes felé 2013-ig nem számlázta le, és etekintetben jogfenntartó nyilatkozatot sem tett, az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az alperes hibás teljesítését egyrészt elfogadta, másrészt azt saját maga idézte elő a számlázási kötelezettsége elmulasztásával. A felperesnek ez a mulasztása pedig az adott esetben azt eredményezte - figyelemmel a régi Ptk. 316. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra - hogy a felperes a díjkülönbözet iránti igényét jogszerűen már nem érvényesítheti az alperessel szemben.

A régi Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdéseibe, valamint a 277. §-ának (4) bekezdésébe foglalt rendelkezésekre hivatkozással az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy mivel az adott esetben a díjkülönbözet iránti igény érvényesítése - általa sem vitatottan - kizárólag a felperes mulasztása miatt maradt el, a felperes valójában a saját felróható magatartására kíván előnyök szerzése végett hivatkozni, amely magatartása ellentétes a régi Ptk. megjelölt rendelkezéseivel.

Megjegyezte, hogy a felperes igényérvényesítése a jelen ügyben még nem alkalmazandó „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:3. §-ának (2) bekezdésében meghatározott, a jóhiszeműség és a tisztességes joggyakorlás követelményével is ellentétes lenne.

Az alperes beszámítási kifogásával összefüggésben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a kereset elutasítása miatt a beszámítási kifogásnak nem volt relevanciája, ezért annak érdemi vizsgálatát mellőzte.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak a keresetében foglaltak szerinti megváltoztatását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak az alperes hibás teljesítésére és a felperes jogfenntartó nyilatkozatának hiányára alapított jogi érvelése téves. Rámutatott, hogy a hibás teljesítés mint a szerződésszegés egyik fajtája alapvetően a dologszolgáltatás körében értelmezhető, ezért az ezzel kapcsolatos szabályok a jelen jogvitára nem alkalmazhatók.

A szerződésben kikötött bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díj fizetése esetén a kötelezett késedelemre vonatkozó szabályok alkalmazására lenne lehetőség, azonban az adott ügyben ezeknek sincs jelentősége, figyelemmel arra, hogy késedelmi kamatot kizárólag a díjkülönbözet általa történt kiszámlázásától kezdődően (2013.) követel az alperestől.

A régi Ptk. 316 §-ának (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással állította továbbá, hogy az adott esetben nem volt szükséges jogfenntartó nyilatkozatot tennie, hiszen mindaddig, amíg a díjkülönbözetet nem számlázta ki, az alperes részéről szerződésszegés (késedelem) nem történt, ennek következtében pedig kizárt az ő erről történt tudomásszerzése is.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában egyáltalán nem foglalkozott a joglemondás kérdésével, holott a keresetét lényegében ennek hiányára alapította.

Ezzel összefüggésben ismételten hivatkozott arra, hogy a szerződéskötést követően soha nem tett olyan jognyilatkozatot, amelyben lemondott volna a bérleti díj indexálásának jogáról. Pusztán abból a tényből pedig, hogy ezt a jogát hosszabb időn keresztül nem érvényesítette, nem lehetett azt a következtetést levonni, hogy ez a joga elenyészett volna. Ennek az állításának az alátámasztására

hivatkozott a BH 2004. évi számában 236. sorszámon, valamint a 2011. évi számában 313. sorszámon közzétett eseti határozatokban kifejtettekre.

Fenntartotta azt az állítását is, hogy a bérleti szerződés 3. pontjának helyes értelmezése szerint infláció esetén a felperesnek automatikusan megnyílt a joga az indexált bérleti díjra, az tehát nem függött az alperes elfogadó nyilatkozatától, vagy a szerződésnek a felek általi közös megegyezéssel történő módosításától. Állította, hogy a felek törvényes képviselőinek tanúvallomásai a bérleti szerződés 3. pontjának ezt az értelmezését kétséget kizáróan alátámasztották.

Rámutatott arra is, hogy az adott esetben a mulasztása miatt semmivel sem került előnyösebb helyzetbe, hiszen semmi olyat nem követel az alperestől, amelyet az alperes a bérleti szerződés alapján egyébként is ne lett volna köteles. A mulasztása következtében az adott esetben valójában az alperes került előnyösebb helyzetbe, hiszen az elévülés következtében a 2006-2009. közötti évekre eső díjkülönbözetet már nem kell megfizetnie.

Erre tekintettel - véleménye szerint - téves az elsőfokú bíróságnak a régi Ptk. 4. és 277. §-aira történt hivatkozása is.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte.

Mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy az általa az elsőfokú eljárásban csatolt nyelvészeti szakvélemény szerint a bérleti szerződés 3. pontját - annak helyes fordítását követően - akként kell értelmezni, hogy a bérleti díj változása nem automatizmus, hanem csupán egy esetleges módosítási igény jogalapját megteremtő szabály, amely alapján a felperes évente egyszer kezdeményezhette (volna) a díj kiigazítását, amelyhez az alperesnek hozzá kellett (volna) járulnia.

Álláspontja szerint a bérleti szerződés 3. pontjának ekkénti értelmezését támasztotta alá az is, hogy 2013. novemberéig a felperes semmilyen formában nem jelezte az alperes felé, hogy tartozása állna fenn és ilyen jellegű kötelezettséget a saját beszámolóiban sem mutatott ki.

Az alperes véleménye szerint ugyancsak a szerződés 3. pontjának általa hivatkozott értelmezését támasztotta alá, hogy a felek között szintén létrejött hűszolgáltatási szerződéshez kapcsolódóan a felperes minden évben élt az infláció-követésre vonatkozó módosítás lehetőségével és a számláit ennek megfelelően állította ki.

Az alperes véleménye szerint ugyancsak a szerződés általa hivatkozott értelmezését támasztotta alá a nyelvészeti szakvéleménynek a bérleti szerződés 6.2. pontjába foglalt rendelkezés helyes fordítására vonatkozó megállapítása, amellyel összefüggésben utalt az általa elsőfokú eljárásban kifejtettekre.

A fentiekén túl az alperes a fellebbezési ellenkérelmében is fenntartotta azt az állítását, hogy a bérleti szerződés 3. pontjának utolsó fordulata lehetetlen, ellentmondó, illetve értelmezhetetlen szerződési feltételt tartalmazott, ezért az a régi Ptk. 228. §-ának (3) bekezdése alapján semmis.

Fenntartotta továbbá azt a hivatkozását is, hogy a felperes a követelése összecszerűségét sem bizonyította, amellyel összefüggésben utalt arra, hogy ebben a körben a felperes - vitásra figyelemmel - szakértői bizonyítást ajánlhatott volna fel, azonban ezt nem tette meg.

Arra az esetre pedig, ha a másodfokú bíróság azt állapítaná meg, hogy a bérleti szerződést megszegte, ismételten hivatkozott a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdéseibe, valamint a 277. §-ának (4) bekezdésébe foglalt rendelkezéseknek a felperes által történt megsértésére.

Az ítéletábránál „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 256/A. §-ának (3) bekezdése szerinti felhívására a felek egyike sem kérte az ügyben tárgyalás tartását. Ezért az ítéletábra a Pp. 256/A. §-ának (4) bekezdése alapján - utalva a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontjára - a felperes fellebbezését tárgyalás tartása nélkül bírálta el.

Az ítélet tábla a perben rendelkezésre álló okiratok tartalma alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki:

- A felperes a 2013. december 5-én keltezett levelében azt (is) közölte az alperessel, hogy a 2014. évre vonatkozó bérleti díj tekintetében is élni kíván a szerződés 3. pontjában biztosított díjemelési jogával, amelyre tekintettel a 2014. évben fizetendő bérleti díj összegéről a 2013. évi fogyasztói árindexre vonatkozó adat elérhetővé válását követően fogja az alperest tájékoztatni.
- Az alperes által az iratokhoz 18/3/2. számon csatolt kimutatás szerint a KSH honlapján (statinfo.ksh.hu/haViewer.jsp) közzétett adat szerint a lakosság által vásárolt termékek, szolgáltatások éves fogyasztói árindexe 2013. évben 101,7% volt.
- A bérleti jogviszony fennállása alatt a felperes a bérleti díjat forintban számlázta az alperes felé akként, hogy a fizetendő összeget a bérleti díj euróban meghatározott mértékének (469 000 euró, illetve 530 000 euró) a számlakibocsátás napján érvényes árfolyamon történő átváltásával határozta meg és azt megnövelte az általános forgalmi adó összegével.

Az így kiegészített tényállás alapján pedig az ítélet tábla azt állapította meg, hogy a felperes fellebbezése a túlnyomó részében nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a perbeli jogvita elbírálása során nem az angol nyelvű szerződésről készült magyar fordítás helyességének, hanem a szerződést kötő felek tényleges szerződési akaratának kellett elsődleges jelentőséget tulajdonítani.

A fordítás helyességének vizsgálata valójában a felek szerződési akaratának a szerződés nyelvtani értelmezésével történő feltárására irányult. Az ezzel kapcsolatos bizonyítási eljárás lefolytatását követően pedig a felek között a fordítás helyessége tekintetében lényegi vita már nem volt, mivel mindketten elfogadták az ügyvezetők által is helyesnek tartott „a bérleti díj módosítva lesz”, illetve „a bérleti díj évente kiigazításra kerül” kifejezéseket, amelyek között tartalmi eltérés nincs.

A feleknek ebből a nyilatkozatából azonban az elsőfokú bíróság tévesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy „az alperes a főkötelem tekintetében hibásan teljesített, hiszen nem fizette meg az inflációból adódó bérleti díj különbözetet a szerződésnek megfelelően”.

E megállapítással összefüggésben egyrészt a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a hibás teljesítés szabályai a pénzszolgáltatásra (díjfizetésre) vonatkozó szerződési kötelem körében nem értelmezhetők, másrészt ezzel az elsőfokú bíróság lényegében azt mondta ki, hogy az alperesnek attól függetlenül az előző évi fogyasztói árindexszel megnövelt mértékű bérleti díjat kellett volna fizetnie, hogy a felperes a számláit nem ilyen összegekről állította ki és egyéb módon sem jelezte az alperes felé az infláció mértékével megnövelt összegű bérleti díj iránti igényét.

A peres felek ilyen tartalmú szerződési akaratát azonban a perben rendelkezésre álló adatok alapján megalapozottan nem lehetett megállapítani.

A felek által a szerződés magyar nyelvű fordításának részeként elfogadott „módosításra kerül” illetve „kiigazításra kerül” kifejezések valamilyen tevőleges magatartás (cselekvés) kifejtésének szükségességére utaló kifejezések, amelyből arra lehet következtetni, hogy az alperesnek a magasabb összegű bérleti díjat nem mindentől (elsősorban a felperes magatartásától) függetlenül kellett (volna) megfizetnie, hanem csak akkor, ha a felperes ezt igényli.

A szerződés nyelvtani értelmezésén túl ezt a megállapítást támasztotta alá az is, hogy a pert megelőző levelezés során a felperes még maga is úgy értelmezte a szerződés 3. pontját, hogy a bérleti díj emelése az ő egyoldalú nyilatkozatától függött (tehát az nem automatikusan következett be).

Az iratokhoz F/11. alatt csatolt, 2013. december 19-én keltezett levelében a felperes azt adta elő, hogy „a bérleti szerződés 3. pontja nyilvánvalóan lehetővé teszi a bérbeadó számára, hogy a Magyar Központi Statisztikai Hivatal fogyasztói árindexe alapján növelje a bérleti díjat egyoldalú

nyilatkozatával. Mivel az ilyen igény 5 év alatt évül el a magyar jog szerint (amely a bérleti megállapodásra alkalmazandó), ezért a bérbeadó az elévülési időn belül visszamenőlegesen követelheti ezt. A bérleti megállapodás 6.2. pontjának szövegezése (bármely időközbeni díjmódosítástól függetlenül, ha van ilyen) szintén összhangban van ezzel az értelmezéssel, mivel ez csak arra a tényre utal, hogy a bérleti díj módosítása a bérbeadó nyilatkozatától függ".

Az iratokhoz F/14. alatt csatolt, 2014. november 12-én keltezett levelében pedig a felperes jogi képviselője arra hivatkozott, hogy „a Megállapodás lehetővé tette ügyfelünk részére, hogy a bérleti díjat egyoldalúan módosítsa és az, hogy az előző években nem módosította a bérleti díjat, nem értelmezhető joglemondásként és Önöknek tudniuk kellett volna a bérleti díj módosítás lehetőségéről".

A bérleti szerződés 3. pontjának a fentiek szerinti értelmezését támasztotta alá az alperes ügyvezetőjének, Szilágyi Attilának a tanúvallomása is, amelynek során az ügyvezető maga is elismerte, hogy a bérleti szerződés alapján a felperest megillette volna az a jog, hogy 2006. évben megemlje a bérleti díjat az infláció mértékével (15. sorszámú jegyzőkönyv 15. oldala).

Mindezekből pedig az ítéletábra álláspontja szerint helyesen azt a következtetést lehetett levonni, hogy a bérleti szerződés 3. pontjába foglalt rendelkezéssel a szerződő felek - az opciós joghoz hasonló - egyoldalúan gyakorolható jogot (hatalmasságot) kívántak biztosítani a felperes számára a bérleti díjnak az előző évi fogyasztói árindex mértékével megegyező emelésére.

Abból pedig, hogy ezt a jogot a peres felek a szerződésükben előre kikötötték, az is következik, hogy a bérleti díj esetleges egyoldalú emelése már nem függött az alperes elfogadó nyilatkozatától, hanem a felperes közlésével automatikusan bekövetkezett, és az alperes joga ezt követően csupán arra terjedt (volna) ki, hogy - amennyiben nem kívánja a megemelt összegű bérleti díjat megfizetni - a szerződés rendelkezéseinek megfelelően felmondja a jogviszonyt.

(Ha az emelés az alperes elfogadó nyilatkozatától függött volna, nem lett volna értelme e lehetőségnek a szerződésben történő szabályozásának, hiszen közös megegyezéssel a szerződő felek a szerződésüket utólag bármikor módosíthatták volna.)

A bérleti szerződés 3. pontjában meghatározott jogát azonban a felperes évente egyszer, a jövőre nézve gyakorolhatta, figyelemmel egyrészt a régi Ptk. 428. §-ának (1) bekezdésébe foglalt arra a rendelkezésre, amely szerint a bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni, másrészt arra tekintettel, hogy az adott esetben a felek a bérleti díj összegét egy éves időtartamra határozták meg és annak évenkénti módosításában állapodtak meg.

Ebből pedig az (is) következik, hogy a felperes visszamenőlegesen már nem volt jogosult egyoldalúan módosítani a szerződésben kikötött bérleti díjat és az ebből adódó bérleti díj különbözetet az alperestől követelni.

Ezzel összefüggésben az ítéletábra rámutat arra is, hogy az adott esetben nem az történt, hogy a felperes téves összeget számlázott az alperes felé (amelyet az alperesnek is észlelnie kellett volna), hanem az, hogy a felperes - a saját mulasztása miatt - nem élt a szerződés 3. pontjában biztosított jogával, amelynek következtében a felperesnek meg sem nyílt a joga arra, hogy az alperestől az előző évi infláció mértékével megnövelt összegű bérleti díjat követelje.

Erre tekintettel pedig a felperesnek a keresetben érvényesített díjkülönbözet iránti igénye attól függetlenül elenyészett, hogy arra vonatkozóan kifejezett joglemondó nyilatkozatot valóban nem tett.

A 2014. évre vonatkozó a díjkülönbözet iránti igény tekintetében azonban a felperes jogvesztésének bekövetkezését nem lehetett megállapítani, figyelemmel arra, hogy a 2013. december 5-én keltezett levelében a felperes bejelentette az alperesnek a magasabb díjra vonatkozó igényét.

Ezért a 2014. év tekintetében a felperes jogszerűen tarthatott igényt a 2013. évi fogyasztói árindexnek megfelelően megnövelt összegű, és az alperes által ténylegesen kifizetett bérleti díj összege közötti különbözetre.

E különbözet összegének meghatározása során azonban - ahogyan erre az alperes is helyesen hivatkozott - bázisadatként csupán a felperes által a 2013. évben ténylegesen érvényesített, 530 000 eurónak megfelelő összegű bérleti díjat lehetett figyelembe venni.

A korábban már kifejtettek szerint ugyanis a felperest a bérleti díj egyoldalú emelésének joga csupán a jövőre nézve illette meg, aminek elmulasztása miatt a díjkülönbözet iránti igényét - visszamenőlegesen - ebben a formában sem érvényesíthette az alperessel szemben.

Nem találta ugyanakkor megalapozottnak az ítéltábla az alperesnek a bérleti szerződés 3. pontjába foglalt kikötés (részleges) érvénytelenségére történt hivatkozását.

Ezzel összefüggésben helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a bérleti szerződés 3. pontja az ott megjelölt „Average 2000=100” kifejezést nem fogyasztói árindexként tartalmazta, továbbá, önmagában abból, hogy a KSH módszertani útmutatója szerint többféle fogyasztói árindex is létezik, a bérleti szerződés 3. pontjába foglalt kikötést még nem lehetett értelmezhetetlen - ezáltal pedig érvénytelen - szerződési kikötésnek tekinteni.

A KSH fogyasztói árindexe létező és egzakt módon meghatározható mutató, amely a lakosság által vásárolt termékek és szolgáltatások árában az adott időszakban bekövetkezett átlagos változást méri. Tény, hogy az összehasonlítás alapjául szolgáló időszaktól függően léteznek havi és éves fogyasztói árindexek, azonban abból a körülményből, hogy az adott esetben a felek a bérleti díjat éves időszakra határozták meg és annak évenkénti módosításában állapodtak meg, azt lehetett megállapítani, hogy az eredeti szerződési akaratuk a KSH éves fogyasztói árindexének megfelelő mértékű korrekció alkalmazására terjedt ki.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a felperest a 2014. évre megillető bérleti díjkülönbözet összegét a KSH honlapján a 2013. évre vonatkozó (és a felek által is hivatkozott) 101,7% mértékű éves fogyasztói árindex, az alperes által a 2013. évre fizetett nettó 530 000 eurónak megfelelő bérleti díj, valamint az alperes által a 2017. március 1-jén tartott tárgyaláson az iratokhoz csatolt kimutatásban a 2014. évre vonatkozóan megjelölt 308,66 Ft/euró átlag-árfolyam alapulvételével, bruttó 3 531 904 Ft-ban határozta meg ($9010 \text{ euró} \times 308,66 \times 1,27 = 3\,531\,904$), és az alperest ezen összegnek, valamint annak a bérleti szerződés 5.3. pontjában meghatározott mértékű, középátlagos esedékességi időponttól számított késedelmi kamatának a megfizetésére kötelezte.

Tekintettel arra, hogy a fentiek alapján az ítéltábla a felperes keresetét részben megalapozottnak találta, az alperes beszámítási kifogását is érdemben kellett vizsgálnia és elbírálnia.

Ennek eredményeként pedig az ítéltábla azt állapította meg, hogy az alperes beszámítási kifogása nem megalapozott.

A beszámítási kifogásnak a bérleti szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnően nagy értékkülönbségre alapított részét illetően az ítéltábla egyetértett a felperesnek azzal a jogi érvelésével, amely szerint az alperesnek a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó, 2009. évben írásban megtett jognyilatkozatát olyan, a szerződést megerősítő jognyilatkozatnak kellett tekinteni, amely a régi Ptk. 236. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján kizárta a szerződés utóbb történő eredményes megtámadását.

Az alperesnek a beszámítási kifogásként érvényesített kártérítési igénye pedig azért megalapozatlan, mert a bérleti jogviszony utolsó évében érvényesített díjemelésből az alperesnek olyan kára nem keletkezhetett, amelynek megtérítését a felperestől jogszerűen követelhetné volna, figyelemmel arra, hogy a bérleti szerződés 6.2. pontja alapján az alperes a jogviszonyt legkorábban 2014. december

31. napjával szüntethette meg, így abban az évben az általa hivatkozott „helybeli átlagos piaci bérleti díj” elérésére nem lett volna lehetősége.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben - a jelen határozat rendelkező részében foglaltak szerint - megváltoztatta.

A másodfokú döntés eredményeként kismértékben megváltozott pernyertességi-pervesztességi arányokra tekintettel (a felperes e döntés alapján 1%-ban pernyertes lett) az ítéletábra a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján 8 000 000 Ft-ra leszállította a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét.

Az ítéletábra a másodfokú eljárásban ugyancsak 99%-ban pervesztes felperest kötelezte az alperesnek a másodfokú eljárással összefüggésben felmerült, a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó másodfokú perköltségének a megfizetésére, amelynek összegét „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (1), (2), (5) és (6) bekezdéseiben, valamint a 4/A. §-ban foglaltak alapján bruttó 1 800 000 Ft-ban határozta meg, figyelemmel arra, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor és az alperes jogi képviselője részéről kifejtett ügyvédi tevékenység a másodfokú eljárásban a 4 oldal terjedelmű fellebbezési ellenkérelem és egy 2 oldal terjedelmű észrevétel elkészítésére és benyújtására korlátozódott.

A 99%-ban a másodfokú eljárásban is pervesztes felperes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a lerótt fellebbezési eljárási illetékből és a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó saját másodfokú perköltségét maga köteles viselni.

Debrecen, 2017. december 19.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró,
Dr. Dzsula Marianna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -