



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.331/2025/4.

A felperesek:

I. rendű felperes (felperes címe) I. rendű

II. rendű felperes (felperes címe) II. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Domina Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe¹, ügyintéző: dr. Domina László Béla ügyvéd) az I. és II. rendű felperes képviselőjében

Az alperesek:

I.r. alperes (alperes címe) I. rendű

II.r. alperes (alperes címe) II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. G. Szabó Szilvia ügyvéd (ügyvéd címe²) az I. és II. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya: elszámolás

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 2.P.21.840/2022/29.

A fellebbezést benyújtó fél: I. és II. rendű felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet, valamint a viszontkeresetet teljes egészében elutasítja.

A felperesek elsőfokú perkoltséghozzájárulási kötelezettségét 807.159 (nyolcszázhetezer-százötvenkilenc) forintra leszallítja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.945.254 (egymillió-kilencszáznegyvenötezer-kétszázötvennégy) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az I. és a II. rendű felperes, valamint az I. és a II. rendű alperes 2006. október 30-án „Vagyonjogi megállapodás” elnevezésű szerződést (továbbiakban: Megállapodás) kötöttek, amelynek 1. pontjában az alábbiakat rögzítették: személyenként 1/4 arányú tulajdonukat képezi a település² helyrajzi számú 77 m² alapterületű lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: A/3 ingatlan) [1.1.pont]. Az I. és a II. rendű alperes tulajdona volt egymás közt egyenlő arányban a település² helyrajzi számú lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: A/6 ingatlan), amelyet 2006. szeptember 11-én értékesítettek. Az eladási árból származó bevételt (33.000 EUR, 65.900 EUR, 135.500 EUR, 25.640 EUR, 91.600 EUR) befektették [1.2.pont]. Az I. és a II. rendű felperes a tulajdonosa egymásközt egyenlő arányban a település² helyrajzi számú ingatlannak (a továbbiakban: A/2 ingatlan), amely ingatlant bérbeadás útján hasznosítanak [1.3. pont]. Az I. rendű alperes és az I. rendű felperes nevén van az bank-nél nyilvántartott bankszámlaszám³ számú számla a hozzátartozó bankszámlaszám² számú devizaszámlával. Utóbbira érkeznek a bérbeadásából származó jövedelmek, és ezt a számlát terhelik a felek ingatlannal kapcsolatos közös költségei [1.4.pont].

A 2. pontban azt rögzítették, hogy valamennyi a Megállapodásban megjelölt, jelenleg még meglévő, vagy már értékesített ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási adatoktól függetlenül 1/4 arányban tulajdonosai, továbbá 1/4 arányban képezi tulajdonukat az A/6 ingatlanból származó befektetésük és a megjelölt bankszámlán lévő minden egyéb összeg.

A 3. pontban kijelentették, hogy a Megállapodást jogutódaikra kiterjedően is kötelező érvényűnek tekintik, és a szándékuk és az akaratuk az, hogy az e szerződésben megjelölt vagyonrészeket, az azokkal kapcsolatos terheket minden esetben egyenlő arányban osszák fel egymás között, azok hozamában is egyformán részesedjenek az itt meghatározottak szerint.

[2] A Megállapodás aláírását megelőzően, 2006. szeptember 11-én az alperesek az A/6 ingatlant 86.000.000 forintért adták el. A vételárat az I. rendű alperes személy³nek adta kölcsön. Az A/3 ingatlant 2006. november 3-án 165.000 EUR vételárért értékesítették a peres felek.

[3] Az bank Banknál a peres felek 2006. és 2011. között széfszolgáltatást vettek igénybe oly módon, hogy a szerződő az I. rendű felperes, a meghatalmazott az I. rendű alperes volt.

[4] A devizaszámlán 2007. december 3-tól – amikor az egyenleget 21.490 euróban (továbbiakban: EUR) rögzítették – az I. rendű felperes lett a rendelkezésre jogosult, és megszüntették a Megállapodásban rögzített forint számlájukat.

[5] Az I. rendű felperes 2007. április 26-án a közös számláról felvett 260.000 EUR összeget, amelyet a peres felek a széfben helyeztek el, valamint különböző, abban utólag pontosan meg nem határozható összeget helyeztek el, illetve vettek ki onnan.

[6] Az A/2 ingatlanra 2011. május 4-én kötött adásvételi szerződéssel az I. és II. rendű felperes az 1/2-1/2 arányú tulajdonukból személyenként 1/4 tulajdoni hányadot eladtak az I. és II. rendű alpereseknek összesen 35.000.000 forintért. A Székesfehérvári Törvényszék a Győri Ítéltábla Pf.III.20.041/2021/7. számú ítéletével helybenhagyott, 2021. január 18-án meghozott 22.P.20.041/2020/36. számú ítéletével az A/2 ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és a felperesek összesen 1/2 tulajdonjogát az alperesek egyenlő arányú tulajdonába adta.

[7] Az I. rendű alperes 2017. március 24-én a devizaszámláról 120.000 EUR összeget vett fel.

[8] Az alperesek a közösen kiadott lakással kapcsolatban a költségekkel 2018-tól nem számoltak el, a felek bérleti díjból származó jövedelmet nem realizáltak.

[9] A felperesek 2020. július 9-én a Megállapodást felmondták.

[10] A felperesek a keresetükben 297.164 EUR egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket.

[11] Az alperesek a kereset elutasítását, és viszontkeresetükben a felperesek 4.342.064 forint megfizetésére kötelezését kérték.

[12] Az elsőfokú bíróság a 2.P.23.374/2020/17. számú ítéletével a keresetet elutasította, és őket a viszontkereset alapján 2.171.032 forint megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Az elsőfokú ítéletet a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.127/2022/13/I. számú végzésével hatályon kívül helyezte. A felperesek másodfokú perköltségét 3.005.542, az alperesekét 1.270.000 forintban állapította meg.

[13] A megismételt eljárásban megváltoztatott keresetükben a felperesek 117.694 EUR és ennek 2017. márciusától számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű kamata megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket.

[14] Érvényesíteni kívánt jogként az rPtk. 319. § (2) bekezdését jelölték meg. Érvelésük szerint a felek közötti Megállapodás a 2020. július 9-én kelt felmondásuk folytán 2020. július 30-án megszűnt, ezért a szerződő feleknek az A/2 lakás kiadásait és bevételeit el kell számolniuk.

[15] Az érvényesített jog és a kereseti kérelem ténybeli alapjaként előadták, hogy 2006. és 2018. között az A/2 lakás bérbe adásából 293.400 EUR bérleti díj folyt be, amely 84.671.612 forintnak felel meg. Ezt a bevételt terhelő személyi jövedelemadó (összesen 15.984.495 forint) és egészségügyi hozzájárulást (összesen 3.747.864 forint) ezen idő alatt az I. rendű felperes fizette meg. Ezt és az általuk kifizetett egyéb kiadásokat (kommunális adó, közös költség, közüzemi díjak, lakás felújítás költségei, telekadó, ingatlanközvetítői jutalék, illeték, ügyvédi díj, visszafizetett óvadék, a lakásba vásárolt bútorok vételára) figyelembe véve az A/2 lakással kapcsolatban 43.019.209 forint kiadásuk volt. Az alperesek magatartása miatt a lakást 2019-től nem tudták bérbe adni, ezért 60.000 EUR bérleti díjtól estek el. Mindezeket és az I. rendű alperes által a devizaszámláról leemelt 120.000 EUR-t figyelembe véve az alperesek 117.694 EUR-val tartoznak az elszámolás eredményeként. Előadták, hogy a bérleti díj bevételeik nagyrészt EUR volt, míg a kiadásokat forintban fizették meg. Az elszámolást azért EUR alapon végezték el, mert az I. rendű alperes is EUR-t emelt le a devizaszámláról.

- [16] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.
- [17] Vizontkeresetet terjesztettek elő, melyben 197.177,59 EUR megfizetésére kérték kötelezni a felpereseket.
- [18] Nem vitatták, hogy a Megállapodás az rPtk. 321. § (1) bekezdése alapján a felperesek felmondása folytán 2020. július 30-án megszűnt, ezért ezzel a nappal kell a feleknek az rPtk. 319. § (2) bekezdése alapján elszámolniuk egymással.
- [19] Ennek az elszámolásnak az eredményeként a felperesek tartoznak nekik, mivel a számlát az I. rendű felperes szüntette meg, az azon lévő összeget ő vette fel, azóta is ő használja. Előadták, hogy az A/2 ingatlannal kapcsolatos költségeket közös forrásból, közösen fizették, a költségek viselése független volt a közös devizaszámlától is. Nem vitatták, hogy az A/2 ingatlannal kapcsolatos költségekkel 2018-tól nem számoltak el, így ezekben az években felperesek egyedül fedezték a személyi jövedelemadót 1.409.066 forintot és évente 535.344 forint közös költséget, összesen 1.606.032 forintot. Elismerték, hogy ennek a fele őket terheli. Vitatták, hogy 2018. után a lakás bérbe adásának elmaradása a magatartásukra vezethető vissza.
- [20] Állították, hogy a Megállapodás érvényességi ideje alatt, közel 1.000.000 EUR folyt be a devizaszámlára. A 260.000 EUR levételét követően 2020. április 24-ig összesen 711.211,68 EUR érkezett a devizaszámlára, mely összeggel kell a felpereseknek elszámolniuk. A számláról a felperesek 587.428,69 EUR-t vettek ki, az alperesek 120.000 EUR-t. Elfogadták, hogy felperesek ingatlan címe2 lakásához köthető bérleti díjbevétel is erre a számlára folyt be, ez a 76.856,5 EUR őket illeti. A közös bevétel ebből adódóan 634.355,18 EUR, mely összeg fele 317.177,59 EUR. Ebből leszámítva az általuk felvett 120.000 EUR-t az elszámolás alapján őket illető összeg 197.177,59 EUR.
- [21] Az elsőfokú bíróság 2.P.21.840/2022/29. sorszámú ítéletével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 nap alatt fizessenek meg a felpereseknek egyetemlegesen 803.016 forintot, valamint ezen összeg után 2017. március 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.
- [22] Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [23] Kötelezte a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek fele-fele arányban 197.177,59 EUR-t, valamint ezen összeg után 2020. július 30. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes az Európai Központi Bank alapkamatával megegyező mértékű kamatot.
- [24] Kötelezte továbbá a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek egyetemlegesen 7.426.446 forint perköltséget.
- [25] Indokolásában nem vitás tényként rögzítette, hogy 2020. július 9-én a felperesek felmondták a Megállapodást, ami az rPtk. 321. § (1) bekezdése alapján azt megszüntette, erre tekintettel az rPtk. 319. § (2) bekezdése alapján a feleknek a megszűnés napjával el kell számolniuk egymással. A felek egyezően adták elő a Fővárosi Ítéltábla előtt is, hogy az elszámolás körében a bérbeadott ingatlan kiadásai és bevételei vizsgálándók, illetve a Megállapodásnak megfelelően a közös forint és devizaszámlán lévő összegek képezik az elszámolás tárgyát.

[26] A felperesek keresetüket a 39. számú táblázatban feltüntetett elszámolás alapján 117.197 EUR összegre tartották fenn, a devizaszámla forgalmát a 14. számú beadványukban vezették le.

[27] Arra a perben nem merült fel adat vagy bizonyíték, hogy a Megállapodást módosították oly módon, hogy az alperesek a felperesek kizárólagos tulajdonába adták volna 2007. december 4. után a bankszámlára ezt követően befolyó összes összeget. Önmagában felperesek által csatolt számlák nem igazolják azt, hogy az A/2 ingatlanra fordították a számla szerinti kiadásokat. E körben a felperesek a per során gyakorta önellentmondásba kerültek. Nem tudták hitelt érdemlően igazolni azt, hogy a Megállapodás szerint bérbeadott ingatlannal kapcsolatos kiadásokat erről a devizaszámláról levett összegekből, illetve saját forrásból fedezték.

[28] Az alperesek 803.016 forint erejéig felperesek követelését elismerték, ezért ezen összeg és kamatai megfizetésére kötelezte alpereseket az rPtk. 319. § (2) bekezdése alapján. A felperesek hitelt érdemlően nem tudták igazolni, hogy a fenti összeget átváltva forintban fizették meg, ezért nem látott alapot arra, hogy a követelést euróban ítélje meg.

[29] A 30.000 EUR elmaradt haszon iránti igényt az elsőfokú bíróság azért nem tartotta megalapozottnak, mert a felperesek a közös ingatlannal kapcsolatban nem számoltak el, nem a Megállapodásnak megfelelően jártak el, magatartásuk felróható, az rPtk. 318. §-a alapján a szerződést megszegték. Az alperesek azzal próbálták rákényszeríteni felpereseket az elszámolásra, hogy akadályozták az ingatlan bérbeadását. Egyikük sem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható, ezért az rPtk. 4. § (4) bekezdése alapján a másik felróható magatartására nem hivatkozhatnak.

[30] Az alperesek viszontkeresetét ugyancsak az rPtk. 319. § (2) bekezdése szerinti bírálta el az elsőfokú bíróság. Arra volt figyelemmel, hogy a csatolt bankszámlaforgalom tekintetében a felek egyezően adták elő, hogy 260.000 EUR-t közösen vettek le a bankszámláról, és helyezték a széfbe. Ezt követően 2020. április 24. napjáig mindösszesen 711.211,68 EUR érkezett a számlára. Azt nem vitatták az alperesek, hogy felperesek ingatlan címe2 lakásához köthető bérleti díjként 76,856,5 EUR érkezett a számlára, így a közös bevétele a feleknek 634.355,18, EUR volt. Azt sem vitatták alperesek, hogy 120.000 eurót felvettek a közös számláról, így őket illeti 197.177,59 EUR, ezért ezen összeg megfizetésére kötelezte a felpereseket egyetemlegesen fele-fele arányban az alperesek részére. A kamatok megfizetésére az rPtk. 301. §-a alapján kötelezte a felpereseket.

[31] A perköltségről a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján határozott. A felperesek pernyertességét a kereset esetében 1,2%-ban határozta meg, az alpereseket a viszontkereset esetében teljes egészében pernyertesnek tekintette. Az ügyvédi munkadíjak elszámolása során a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés rendelkezéseire tekintettel járt el.

[32] A felperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték oly módon, hogy az ítéltábla a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 117.694 EUR és ennek 2017. március 30. napjától számított kamata egyetemleges megfizetésére kötelezze az alpereseket.

[33] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az okirati bizonyítékokat nem értékelte megfelelően, illetve azokból és a felek nyilatkozatából tévesen állapította meg a tényállást, és téves jogi következtetést vont le.

[34] Vázolták az alperesekkel korábban fennálló kapcsolatukat, amely a Megállapodás megkötését eredményezte, és azt, hogy a perbeli időszakban milyen eltérő vagyoni viszonyaik

voltak. Hangsúlyozták azon álláspontjukat, hogy a Megállapodásban nevesített devizaszámla teljes forgalma nem képezte a szerződés tárgyát. A Megállapodás 2. pontja nem azt jelenti, hogy a bankszámlán bármikor, bármilyen okból megjelenő összeg közössé válik, hanem az ingatlan bérbe adásából származó összeg, illetve a szerződés 2006. október 30-án történt aláírásakor a számlán lévő összeg közös. Előadták, hogy a viszontkereset előterjesztéséig a felek között az nem volt vitás, hogy az A/2 ingatlan a bérbeadásából 293.400 EUR folyt be (39. számú melléklet) 2006. és 2018. év között. Ebből a bevételből kiindulva kell a költségeket és a közös befektetéseket elszámolni. Az elsőfokú bíróság iratellenesen helyezkedik arra az álláspontra, hogy minden a számlára érkező pénz közös bevétel.

[35] Az elsőfokú ítélet [4] és [7] pontjában foglaltakkal ellentétben a személy3nek 2007. június 8-án kölcsönadott 20.000 EUR is a közös gazdálkodás része.

[36] Fenntartották, hogy a Megállapodás módosult, amikor a forintszámlát megszüntették, és akkor is, amikor a devizaszámla feletti rendelkezési jog 2007. december 3-án az I. rendű felperesé lett (2. számú melléklet). A bérbeadott lakással összefüggő költségeket és kiadásokat saját forintszámlájukról és készpénzzel fizették. Az I. rendű alperes 2017 márciusában jogtalanul vett fel arról 120.000 EUR-t. A számlára olyan utalások – a tagi kölcsön kifizetések, az ingatlan címe2 lakás bérleti díja, személy4 átutalásai – is érkeztek, amelyek nem vonhatók a Megállapodással összefüggő elszámolásba.

[37] Hivatkoztak arra is, hogy a szerződések, számlák alapján bizonyították, hogy az A/2 ingatlan bérbe adásából 2006-2018. közötti időszakban 293.400 EUR összeg folyt be bevételként (39. számú melléklet).

[38] Az I. rendű alperes az A/6 ingatlan értékesítésekor a közös bevételekből fizette a személyi jövedelemadót, amit visszaigényelt, azonban a 12.997.082 forintot (24.325 EUR) nem tette be a közös számlára, ezért az is az alpereseket terheli az elszámolás során.

[39] Továbbra is hivatkoztak arra, hogy életszerűtlen az az alperesi érvelés, hogy az alperesek 10 évig nem néztek a számlára és az is, hogy a személy3nek adott közös befektetéseik költségei a közös bevételt terhelik, függetlenül a vele történő megállapodástól.

[40] A közös forintszámláról annak megszűnésekor 72.327 forintot a II. rendű felperes számlájára utaltak nem a devizaszámlára.

[41] Alaptalanul hivatkoznak arra, hogy a bérbe adott A/2 ingatlan költségeit közös vagyontól finanszírozták, ezt semmivel sem bizonyították. Korábban pedig úgy nyilatkoztak, hogy a 260.000 EUR közös elköltése után az általuk felvett 120.000 EUR-val követelésük az elszámolásból megtérült.

[42] A Megállapodás alapján a bevételekből kell fedezni az A/2 ingatlan kiadásait, költségeit. Jól bizonyíthatóan dokumentálták a közös gazdálkodással kapcsolatos kiadásokat, így az A/2 ingatlannal kapcsolatos víz, áram, közös költség kiadásokat, befizetési bizonylatokat, számlákat, banki utalásokat csatoltak. Bizonyították a személyi jövedelemadó, egészségügyi hozzájárulás befizetéseket adófolyószámlával, banki utalásokkal, személyi jövedelemadó bevallási nyomtatványokkal, a lakás bútorait, berendezési tárgyait fényképekkel, szerződésekkel, leltárakkal. A költségeket, kiadásokat kizárólag az I. rendű felperes fizette, tehát a bevételekkel szemben a kifizetett költségeket a részére kell elszámolni.

[43] Az alperesek semmivel sem bizonyították, hogy kifizették a kiadások rájuk eső részét a közös bevételekből.

[44] Kiemelték, hogy a megismételt eljárásban egyértelművé vált, hogy a Megállapodásnak megfelelő bevételekből kell levonni a költségeket, kiadásokat, és a

nyereség fele illeti meg alpereseket és felpereseket is. Ennek megfelelően jártak el, és az alperesek a költségeket tételesen nem vitatták.

[45] A 38. és a 7.2. számú mellékletekben tételesen felsorolták a bizonyítékokat, dokumentálták a közös gazdálkodással kapcsolatos kiadásokat.

[46] A megismételt elsőfokú eljárásban előterjesztett 38. és 39. számú mellékletek szerint már csak a bérbeadással, az A/2 ingatlannal kapcsolatos költségek szerepelnek az elszámolásban.

[47] Az elmaradt haszonnal kapcsolatosan azt hangsúlyozták, hogy semmilyen felróható magatartást nem tanúsítottak.

[48] Kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet [31] bekezdésében az A/2 ingatlanból származó bevételt keveri a bankszámlán történő jóváírással. Ténylegesen 2007. április 26-tól – mely időpontban a felek közös elhatározásból a számláról levett 260.000 EUR-t a széfben helyezték el – 2020. április 24-ig 684.758,22 EUR érkezett a számlára, amiből az ingatlan címe2 lakásuk bérleti díj és rezsi bevétele 83.217,15 EUR, egyéb személyes számlaforgalmuk 318.394,14 EUR volt, amelyek a Megállapodás hatálya alá nem tartozó egyéb bevételek.

[49] Ezeket az összegeket levonva a teljes forgalomból nagyságrendileg 290.000 EUR jön ki, ami egyezik a 293.000 EUR összegű, az A/2 ingatlan bérbeadásából származó összeggel. A teljes számlaforgalom ezért nem lehet az elszámolás alapja.

[50] Megismételték azon számításukat, ami szerint az alperesek fizetési kötelezettsége 117.694 EUR.

[51] A viszontkeresettel összefüggésben megjegyezték, hogy az alperesek nem jelölték meg az rPtk. 301. § (1) bekezdésében foglaltakat jogalapként, ezért e körben az elsőfokú ítélet sérti a Pp. kereseti kérelmen való túlterjeszkedés tilalmát és az ezzel kapcsolatos eljárásjogi szabályokat.

[52] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

[53] Álláspontunk szerint, mivel az elsőfokú ítéletnek a felpereseket a viszontkeresetük szerint marasztaló rendelkezése fellebbezés hiányában jogerős, a keresetet el kell utasítani, ugyanis az a viszontkeresettel azonos ténybeli és jogi alapon nyugszik, ezért a felek közötti elszámolás elbíráltnak tekintendő.

[54] Egyebekben a felperesek nem bizonyították kereseti követelésüket, az eljárás során többféle elszámolást csatoltak. Nem bizonyították, hogy a peres felek módosították a Megállapodást, és a perbeli számla 2007. december 4. napján a kizárólagos tulajdonukba került, és azt sem, hogy a bérbe adott ingatlannal kapcsolatos költségeket egyedül fedezték. Elszámolásukat nem dokumentálták megfelelően, kereseti kérelmüket többször is módosították.

[55] Észrevételezték, hogy a másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésében előírta, hogy az A/2 ingatlan bérbeadásával és a bankszámlaforgalommal kapcsolatban kell a feleknek elszámolni, a felperesek azonban még jelenleg is a kiadásokhoz sorolják a személy3-féle befektetést. Továbbra is vitatták, hogy a Megállapodás 1.4 pontjában írt „minden egyéb összeg” a 2006. október 30. napi egyenleget jelenti. Álláspontjuk szerint azzal, hogy az I. rendű felperes az I. rendű alperes meghatalmazását a devizaszámlán 2017 márciusában megszüntette, a felperesek sértették meg a Megállapodást. Az, hogy az A/2 ingatlan ezt követően nem volt kiadva, nem a magatartásukra vezethető vissza. Utaltak e körben a Győri Ítéltábla Pf.III.20.041/2021/7. számú ítélete [42] bekezdésében foglaltakra.

[56] Fenntartották, hogy az A/2 ingatlannal kapcsolatos kiadásokat 2017-ig közösen fizették. Hivatkoztak e körben a Fővárosi Törvényszék előtt 38.P.22.223/2011. számon folyamatban volt eljárásban a II. rendű felperes által előadottakra, ami szerint közösen viselték a lakással járó költségeket. Ebben az eljárásban cégük dolgozói tanúként elmondták, hogy velük végeztették el a lakás felújítási és karbantartási munkáit.

[57] Hangsúlyozták, hogy nem volt tudomásuk arról, hogy az I. rendű felperes a devizaszámlán nem csak az A/2 ingatlannal kapcsolatos pénzügyeket kezeli. Fenntartották, hogy minden a számlára érkező pénz közös bevétel volt Megállapodás 2. pontja értelmében.

[58] Nem tartották elfogadhatónak, hogy felperesek az elszámolásukban a forint és euró összegeket összemossák, az összegeket a másik árfolyamra az általuk önkényesen választott árfolyamon átváltják és az átváltási árfolyamot fel sem tüntetik.

[59] A Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.687/2023/11. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta.

[60] A felperesek felülvizsgálati kérelme folytán a Kúria a Pfv.V.20.746/2024/9. számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperesek mint egyetemleges jogosultak felülvizsgálati eljárási költségét 6.167.000 forintban, az alperesekét mint egyetemleges jogosultakét 2.100.000 forintban állapította meg.

[61] Előírta, hogy másodfokú bíróság érdemben vizsgálja a fellebbezésében az elsőfokú ítéleti rendelkezésekkel szemben előadott valamennyi érvet, hivatkozást.

[62] A fellebbezés részben alapos.

[63] A Kúria Pfv.V.20.746/2024/9. számú végzéséből következően az elsőfokú ítéletnek nem volt jogerős rendelkezése, ezért a másodfokú bíróságnak az elsőfokú bíróság ítéletét teljes egészében kellett felülbírálnia.

[64] A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak alapján azt vizsgálta, hogy a Megállapodás megszűnésével összefüggésben a felperesek és az alperesek egymás közötti jogviszonyában melyik félnek és milyen követelése lehet.

[65] A peres felek egyezően adták elő, hogy a felperesek 2020. július 9-én kelt felmondása folytán a Megállapodás 2020. július 30-án megszűnt. A szerződés megszűnése miatt a felperesek a keresetükben, az alperesek a viszontkeresetükben az rPtk. 319. § (2) bekezdése szerinti jogukat érvényesítették. Ezért a másodfokú bíróság a Pp. 342. § (3) bekezdésére figyelemmel csak azt vizsgálhatta, hogy ez a jog a feleket megilleti-e.

[66] A Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében a felmondás a szerződést megszünteti, és a Ptk. 319. § (2) bekezdése szerint a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű ellenértékét meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

[67] E rendelkezésre tekintettel – minthogy ez a szerződés alapján nyújtandó szolgáltatások elszámolásáról rendelkezik – az ítéltáblának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a Megállapodásban a felek milyen szolgáltatás nyújtására vállaltak kötelezettséget.

[68] A Megállapodás 1. pontjában a felek csupán tényeket rögzítettek: így azt, hogy az A/3 számú ingatlan egyenlő arányú közös tulajdonuk (1.1. alpont), az A/6 számú ingatlant a tulajdonos alperesek eladták, és a vételárat befektették (1.2. alpont), az A/2 ingatlan a felperesek egyenlő arányú tulajdona, melyet bérbeadás útján hasznosítanak (1.3. alpont), az I. rendű alperes és az I. rendű felperes az bank-nél forint- és devizaszámlát „nyitott”, mely számlára folyik be az A/2 ingatlan bérleti díja, és erről a számláról fizetik ennek az ingatlanoknak a költségeit (1.4. alpont).

A 2. pontban az előző pontban felsorolt ingatlanokra egyenlő arányú tulajdonjogukat jelentették ki, annak ellenére, hogy e kijelentés az A/3 ingatlan kivételével a valóságnak, a tényleges jogi helyzetnek nem felelt meg. Az A/6 ingatlan ugyanis a Megállapodás aláírásakor már harmadik személy tulajdona volt, az A/2 ingatlan tulajdonosai pedig a felperesek voltak. Adat arra sem volt, és azt a peres felek sem állították, hogy a felperesek az átruházás előtt az A/6 ingatlan tulajdonjogát, illetve az alperesek az A/2 ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezték volna.

A Megállapodásnak ebben a pontjában – hasonlóan az 1. ponthoz, amelyben csak tényeket rögzítettek – a felek egyike sem vállalt kötelezettséget dolog adására (dare), valamely tevékenység elvégzésére (facere), avagy helytállásra (praestare), azaz szolgáltatás nyújtására, ahogyan a 3. pontban sem. A Megállapodás ez utóbbi részében a felek csupán azt rögzítették, hogy a közös tulajdonnak tekintett vagyonelemek hasznaiból való részesedés és azok terheinek viselése az rPtk. ezt szabályozó rendelkezéseinek megfelelően történik. Szolgáltatás nyújtására azonban egyik fél sem vállalt kötelezettséget, így a felperesek nem vállaltak kötelezettséget arra, hogy a tulajdonukban álló A/2 ingatlan bérbeadásából származó bérleti díj felét megfizetik az alpereseknek, mint ahogyan az alperesek sem arra, hogy ezen ingatlan használatával, hasznosításával felmerült költségeket megfizetik a felpereseknek.

[69] Mindezekből következően a Megállapodás alapján egyik peres félnek sem kellett nyújtania, és nem is nyújtott a másik félnek olyan szolgáltatást, melynek pénzbeli ellenértékét követelhetné a szerződés megszűnése miatt.

[70] Az elsőfokú eljárásban maguk a felperesek és az alperesek sem jelölték meg, hogy a szerződés megszűnéséig milyen szolgáltatást teljesítettek az ellenérdekű félnek, így értelemszerűen azt sem, hogy annak mi volt a szerződésben meghatározott ellenértéke.

[71] Mindezek alapján az érvényesíteni kívánt jog sem a felpereseket, sem az alpereseket nem illeti meg, ezért az ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a keresetet, valamint a viszontkeresetet elutasította.

[72] Az elsőfokú ítélet megváltoztatása a pernyertesség-pervesztesség arányára is kihatott. A felperesek a kereset, az alperesek a viszontkereset tekintetében pervesztesek, ezért erre tekintettel kötelesek az ellenérdekű fél perköltségét megfizetni a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján.

[73] A per tárgyának értéke a fellebbezés benyújtásakor árfolyamra figyelemmel (2023. szeptember 5-én az MNB középárfolyam szerint 1 euró=382,5 forint) 45.020.309 forint a kereset, 75.420.428 forint a viszontkereset, összesen 120.440.737 forint. Erre figyelemmel a felek pernyertességi aránya a felperesekre kedvezőbb 63-37%.

[74] A felperesek az elsőfokú perköltségüket nem számították fel a Pp. 81. § (2) bekezdésének megfelelően, mert az igényelt perköltség összegének, vagy annak összegét megállapító jogszabály megjelölése nélkül kérték azt mérlegeléssel megállapítani. Ezért szabályszerű felszámítás hiányában az alpereseket a Pp. 82. § (3) bekezdésére figyelemmel nem lehetett az elsőfokú perköltségük megfizetésére kötelezni.

[75] Ugyanakkor a 3.Pf.20.127/202/13/I. sorszámú végzésben a másodfokú bíróság a másodfokú perköltségüket megállapította, melynek összege 3.005.542 forint, ezért ennek 63%-át az alperesek kötelesek nekik megfizetni.

[76] Az alperesek perköltségüket a Pf.3. számú beadványban meghatározottak szerint számították fel. Az elsőfokú eljárásban a viszontkereset elutasítása folytán a viszontkereseti kérelemmel összefüggő ügyvédi munkadíjat és illeték összegét nem igényelhetik. A kereseti kérelemmel összefüggő 2.230.750 forint és 3.Pf.20.127/202/13/I. sorszámú végzésben megállapított 1.270.000 forint 37%-a (469.900 forint), összesen 2.700.650 forint megfizetésére kötelesek részükre a felperesek.

[77] Az elsőfokú eljárásban a felperesek által fizetendő perköltség összegét ezért a másodfokú bíróság a Pp. 82. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával 807.159 forintra leszállította.

[78] A másodfokú eljárásban figyelembe vehető perköltség a felperesek részéről a Kúria Pfv.V.20.746/2024/9. számú végzésében megállapított 6.167.000 forint 63%-a: 3.885.210 forint.

[79] Az alperesek esetében a Kúria fenti számú végzésében megállapított 2.100.000 forint 37%-a: 777.000 forint és a keresettel érintett pertárgyérték alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (4) és (5) bekezdése alapján a másodfokú és a megismételt eljárásban figyelembe vehető (775.304 forint + 387.652 forint) összesen 1.939.965 forint perköltség.

[80] A Pp. 364. §-ának utaló szabálya folytán alkalmazott Pp. 82. § (2) bekezdése alapján ezért az alperesek 1.945.254 forint másodfokú perköltség fizetésére kötelesek a felperesek részére.

Budapest, 2025. december 4.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
előadó bíró

Dr. Kollár Zoltán s.k.
bíró