



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.129/2026/7.

A felperes:

Felperes1 (cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Török Gergely Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Török Gergely ügyvéd)

(Cím1)

Az alperes:

alperes1 egyéni vállalkozó

(Cím4)

Az alperes képviselője:

Kosik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kosik Barbara ügyvéd)

(Cím3)

A per tárgya: kötelmi jogi igény

A fellebbezéssel támadott határozatot hozó bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 27.G.40.441/2025/26. (2026. március 13.)

A fellebbezést benyújtó fél: alperes (28. sorszám alatt)

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 1.293.756 (egymillió-kétszázkilencvenháromezer-hétszázötvenhat) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) által megállapított tényállás szerint a 2022. november 22. napján létrejött adásvételi szerződéssel az alperes eladta a felperesnek az helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben a helység1 szám alatti, kivett telephely megjelölésű ingatlant. A szerződés alapján a felperes a vételárat több részletben, legkésőbb 2023. április 28-ig volt köteles megfizetni. A szerződés 4.7. pontja szerint az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés aláírásának napjától kezdve az ingatlan vételárának kifizetéséig az ingatlan használatának jogcímén havi bruttó 14.000.000 forintot megfizet a vevő részére minden hónap 15. napjáig. A felperes 2023. április 20. napján fizette meg a teljes (fennmaradó) vételárat. Az ingatlan 2023. április 21. napja és 2023. április 30. napja között továbbra is az alperes birtokában maradt, aki azt megszakítás nélkül használta és hasznosította. 2023. május 1-jétől kezdődően az alperes külön megkötött bérleti szerződés alapján használja az ingatlant.

[2] A felperesnek az alperessel szemben összesen 56.580.392 forint követelése maradt kielégítetlenül a 2022. november 22. napjától 2023. április 20. napjáig terjedő időszakban, 4.666.667 forint pedig a 2023. április 21. napja és 2023. április 30. napja közötti átmeneti időtartamban.

[3] Az alperes által a felperessel szemben indított, a jelen perbeli ingatlan-adásvételi szerződés létre nem jöttére alapított kereset a Budapest Környéki Törvényszék ügyszám1 számú, a Fővárosi Ítéltábla ügyszám2 számú határozatával jogerős ítéletével elutasításra került annak megállapításával, hogy a szerződés létrejött és érvényes.

[4] A felperes a leszállított keresetében kérte az alperest kötelezni a 2022. november 22. napjától 2023. április 20. napjáig tartó időszakra 56.580.392 forint, míg a 2023. április 21. napja és 2023. április 30. napja közötti időszakra 4.666.667 forint használati díj és ezek 2025. február 25. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére a 2023. április 20-ig terjedő időszakra nézve az adásvételi szerződés 4.7. pontja alapján, míg a 2023. április 21. napjától 2023. április 30. napjáig tartó időre vonatkozóan elsődlegesen a felek között szóban, másodlagosan ráutaló magatartással létrejött megállapodásra hivatkozással.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elődlegesen arra hivatkozott, hogy a kereset nem határozott, mert a felperes nem jelölte meg az érvényesíteni kívánt jogot. Erdemben előadta, hogy az adásvételi szerződés a vételár egyértelmű meghatározásának hiányában nem jött létre, míg másodsorban a szerződés 4.7. pontja jogszabályba ütközés miatt semmis. Álláspontja szerint a tulajdonos a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:22. §-ára tekintettel nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy saját ingatlana használatáért díjat fizessen. Vitatta a használati díj vonatkozásában a felek között akár szóban, akár ráutaló magatartással létrejött megállapodás megtörténtét, utalva arra, hogy az ingatlan-adásvételi szerződés csak írásban módosítható.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 61.247.059 forintot, valamint ezen összeg után 2025. február 25. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 4.087.513 forint perköltséget.

[7] A határozata indokolásában megállapította, hogy a keresetlevél – az alperes állításával ellentétben – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 170. §-ában foglaltaknak megfelelt.

[8] A Ptk. 6:58. §-ában, 6:137. §-ában és 6:138. §-ában írtakra utalt, és elsődlegesen azt állapította meg, hogy a Pp. 360. § (1) bekezdése értelmében a Budapest Környéki Törvényszék ügyszám1 számú, illetve a Fővárosi Ítéltábla ezt helybenhagyó ügyszám2 számú ítéletéből fakadó anyagi jogerőhatás miatt az alperes a jelen perben nem teheti vitássá azt, hogy az adásvételi szerződés létrejött és érvényes.

[9] Az alperesnek a szerződés 4.7. pontja jogszabályba ütközés miatti semmisségére történt hivatkozását vizsgálva rögzítette, hogy a Ptk. 5:22. §-a alapján a tulajdonos jogosult ugyan a dolgot használni és a dolog hasznait szedni, a 6:59. § (2) bekezdése értelmében azonban a felek szabadon állapíthatják meg a szerződésük tartalmát, így nem látta akadályát annak, hogy a felek a szerződési szabadságukkal élve köteleket hozzanak létre olyan kötelezettségeket vállalva, amelyek egyébként a törvény alapján nem terhelnék őket. Megállapította, hogy a perbeli esetben az ingatlan használatának rendezése egy komplex jogi és gazdasági konstrukció része, amellyel a felek az ingatlan tulajdonjogának, az azt terhelő biztosítéki jogoknak és az ingatlanra vonatkozó használat jogának kérdését rendezték, figyelemmel a szerződés megkötését megelőzően már eltérő jogcímen fennállt alperesi tartozásra, valamint az ingatlan bérbeadásából az alpereshez befolyó díjakra is. A szerződés 4.7. pontját ezért nem találta jogszabályba ütközőnek.

[10] A 2023. április 21. és 30. közötti időtartamra követelt díj megalapozottságát vizsgálva a Ptk. 6:4. § (1), (2) és (3) bekezdésére utalt és megállapította, hogy a felperes az átmeneti időszakra új szerződés létrejöttét állította, ezért nem volt jelentősége az ingatlan-adásvételi szerződés 8.5. pontja által megkövetelt alakszerűségnek. Alaptalannak találta az alperesnek azt a hivatkozását is, hogy ingatlan használatára vonatkozóan kizárólag írásban lehetne érvényes szerződést kötni. Megjegyezte, hogy a Ptk. 6:94. § (1) bekezdése értelmében az alakiság megsértése miatt semmis szerződés a teljesítés elfogadásával a teljesített rész erejéig érvényessé válik.

tanú1nek, a felperes törvényes képviselőjének és tanú2 tanúnak a nyilatkozatait összegezte, és azok alapján – figyelemmel arra is, hogy az alperes az ingatlant folyamatosan használta és a tíznapos átmeneti időszakot megelőzően az ingatlan-adásvételi szerződés, ezt követően pedig a bérleti szerződés alapján fizetett díjat, a számlákat nem kifogásolta és tanú1 előadását cáfoló bizonyítékot nem szolgáltatott – arra a következtetésre jutott, hogy a felek között az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás ráutaló magatartással a 2023. április 21. és 30. közötti időszakra is létrejött, havi 14.000.000 forintos díj kikötésével.

[11] A követelés összegének vitatása hiányában a kereseti kérelemnek megfelelően 2023. április 20-ig járó 56.580.392 forint, a 2023. április 21. és 30. közötti időszakra pedig 4.666.667 forint és ezek Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest.

[12] A felperest teljes mértékben pernyertesnek tekintette, figyelemmel arra, hogy a kereset leszállítására az alperes később keletkezett követeléseinek a beszámítása miatt került sor.

[13] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. A fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, valamint a felperes perköltsége megfizetésére kötelezését.

[14] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a Ptk. 6:59. § (2) bekezdése értelmében nincs akadálya a tulajdonos kötelezettségvállalásának. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése értelmében a felperes ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig a perbeli ingatlan tulajdonosának minősült, és a Ptk. 5:22. §-a alapján, a törvény erejénél fogva megillette a használat joga. Ennek alapján az adásvételi szerződés 4.7. pontja a Ptk. 5:22. §-ába ütközik, és a Ptk. 6:95. §-a értelmében semmis, mert e rendelkezés szerint őt a törvény értelmében megillető jog gyakorlásáért terheli fizetési kötelezettség. Állította, hogy a felek szerződéses szabadsága nem korlátlan, jogszabályba ütköző szerződés kötésére nincs lehetőség, a Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerinti alapelv nem írhatja felül a jogszabályba ütközés kizártságának követelményét.

Túl azon, hogy semmiképp sem megengedett a jogszabályba ütköző megállapodás megkötése, az elsőfokú bíróság indokolása szerinti komplex jogi és gazdasági konstrukció sem lenne alkalmas az adásvételi szerződés 4.7. pontja jogellenességének a kiküszöbölésére, mivel a használati joga a jelzálogjog által nem volt korlátozott, hiszen a zálogtárgy használatát a Ptk. 5:108. § (1) bekezdése kifejezetten biztosította számára, és a használati díj fizetése a gazdasági észszerűségnek sem felel meg, figyelemmel arra, hogy az nem eredményezhette az eltérő jogcímen fennálló tartozásainak rendezését, mert éppen hogy újabb fizetési kötelezettséget rótt rá.

A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet, erre tekintettel a kereset elutasításának volt helye.

[15] A 2023. április 21. és 30. közötti időszakra vonatkozó használati díjban való megállapodás ráutaló magatartással sem jött létre, figyelemmel a BH2003. 194. számú eseti döntésben foglaltakra is, amely szerint a ráutaló magatartást mint jognyilatkozati formát szűken, megszorítóan kell értelmezni. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra, hogy a 2023. április hónapra kiállított számla 2023. április 4-én kelt és az esedékessége 2023. április 15. napja volt, tehát az adásvételi szerződés 4.7. pontjában meghatározott időtartamra esett, és 2023. április 20. napját követően nem volt olyan cselekmény a felek között, amely új

megállapodásnak minősülhetne. Az ingatlan használatának ténye nem eredményezi újabb megállapodás létrejöttét, az adásvételi szerződés 4.7. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a felperes a vételár teljes kiegyenlítéséig jogosult használati díjra. A felek között 2022. november 22. napján bérleti szerződés is létrejött, amely 2023. május 12-én hatályba lépett, tehát a felek jogviszonyát írásbeli szerződések rendezték, amelyek egyértelműen rögzítették a fizetési kötelezettség időtartamát.

[16] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és az alperes perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

[17] Egyetértett az ítéletnek azzal az indokolásával, hogy a Ptk. 5:22. §-a szerinti tulajdonosi jogosultság nem jelenti azt, hogy ne lenne lehetőség a Ptk. 6:59. §-a alapján az ingatlan használata tárgyában eltérő megállapodásra. A felek egyezően nyilatkoztak a köztük létrejött komplex gazdasági és szerződéses kapcsolatáról, és tanúl a meghallgatása során egyértelműen kifejtette, milyen üzleti megfontolás állt a szerződés 4.7. pontjának rendelkezése mögött. Részletezte, hogy a felperes az ingatlan 1.500.000.000 forint + áfa vételárából 700.000.000 forint összeget az aláírással egyidejűleg teljesített úgy, hogy az ingatlan birtokát vagy annak arányos részét nem kapta meg. Az alperes a vételárrészből a korábbi tartozásait rendezni tudta, megszabadulva ezek kamatterheitől is, és az ingatlant tovább tudta használni üzleti tevékenysége céljából, valamint bérbeadással hasznosítani, amelyből több, mint havi 20.000.000 forint bevétele származott. Erre tekintettel indokolt volt a használati díj fizetése.

Megjegyezte, hogy a Ptk. 5:22. §-a nem olyan kógens norma, amelytől az eltérés tilos lenne, vagy amelyhez a jogszabály a semmisség jogkövetkezményét fűzné. E körben utalt az EBH2009. 1972. számú elvi döntésben kifejtettre.

[18] Nem volt vitás, hogy az alperes az ingatlant 2023. április 21. és 30. napja között is kizárólagosan használta, és tanúl előadása egyértelműen alátámasztotta, hogy a felek az április hónapra kiállított számla miatt a fennmaradó időszakra is a szerződés 4.7. pontjában foglaltakat tekintették irányadónak, míg az ingatlan bérletére vonatkozó megállapodásukat nem április 21. napjától, hanem csak május 1. napjától kezdődően tekintették magukra nézve kötelezőnek. Megjegyezte, hogy az ingatlan havi bérleti díja magasabb volt, mint az adásvételi szerződés alapján fizetendő használati díj összege. A felek szerződéses akarata vonatkozásában szintén irányadóként hivatkozott a BH2003. 194. számú eseti döntésben foglaltakra. Az alperes a perben mindezzel szemben nem állította, hogy nem volt szándékában a használati jogviszony meghosszabbítása, ugyanakkor az erre vonatkozó szóbeli megállapodás létrejöttét tanú2 tanú is kifejezetten lehetségesnek tartotta.

[19] Az alperes a fellebbezési ellenkérelemre észrevételt tett, amelyben előadta, hogy a felperes állításával szemben a Ptk. 5:22. §-a kógens norma, amely a dologi jogok zártkörűségéből, a dologi jogi jogviszonyok abszolút szerkezetéből ered. A Ptk. 5:22. §-a szerinti használati jog a tulajdonjog legfontosabb részjogosítványa, tulajdonosként a törvény erejénél fogva megilleti őt a használat joga, ennél fogva nem terhelheti fizetési kötelezettség a törvényen alapuló joga gyakorlásáért a felperes javára, aki az ingatlan vonatkozásában

jogosítvánnyal nem is rendelkezett. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. kógens szabályai megszegéséhez a szabályozás csak rendszerint, de nem minden esetben fűzi hozzá a semmisség jogkövetkezményét, amely adott esetben magától értendő, mint azt a Kúria a PJD2017. 20. és BH2012. 220. számú eseti döntéseiben kifejtette. Ennek alapján fenntartotta az adásvételi szerződés 4.7. pontja 5:22. §-ába ütközésére és ezáltal a Ptk. 6:59. § (2) bekezdéséből következő semmisségére tett hivatkozását.

A 2023. április 21. és 30. napja közötti időszakra vonatkozóan szintén fenntartotta, hogy a felek az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kötöttek bérleti szerződést, amely 2023. május 12-én lépett hatályba, így a perbeli ingatlan használatát két írásba foglalt megállapodás rendezte. Erre tekintettel a kérdéses időszakban a perbeli ingatlan használata tekintetében a felek között nem jött létre megállapodás.

[20] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – tárgyalás tartására irányuló kérelem hiányában – a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül, és a Pp. 380. §-a szerinti eljárási szabálysértés hiányában a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

[21] A fellebbezés megalapozatlan.

[22] Az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntést hozott, a fellebbezésben foglaltak alapján annak megváltoztatásának nincs helye. Az ítéletben kifejtettekkel a Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat rögzíti.

[23] A Pp. 360. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogerőhatás a perbeli esetben azt jelenti, hogy a felek az adásvételi szerződésnek az előzményi perben vizsgált okból fennálló érvénytelenségére, a vételár megfelelő feltüntetésére vonatkozó jogerős ítéleti megállapítást nem tehetik vitássá, míg az alperes által a jelen perben anyagi kifogásként hivatkozott, a korábbi perben még el nem bíralt érvénytelenséget – az adásvételi szerződés 4.7. pontjának a Ptk. 5:22. §-ába ütköző voltát – a jelen eljárásban vizsgálni kellett. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szerződés 4.7. pontja az alperes által hivatkozott okból nem semmis.

[24] A Ptk. 6:59. § (2) bekezdése kimondja, hogy a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.

A Ptk. 6:95. §-a akként rendelkezik, hogy semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Más jogkövetkezmény mellett is semmis a szerződés akkor, ha a jogszabály ezt külön kimondja, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása.

[25] A fentiekre tekintettel a felek szerződéses szabadságukkal élve a kötelmi jogi jogaikat és kötelezettségeiket megállapító diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől – kifejezett tiltás hiányában – a szerződéseikben eltérhetnek. A törvény kötelező érvényesülést kívánó szabályaival ellentétes szerződés pedig akkor semmis, ha ezt a jogkövetkezményt a jogszabály kimondja (EBH2009. 1972.), vagy akkor, ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása (BH2012. 220.).

[26] Az alperes hivatkozásának megfelelően ehhez képest a dologi jogi jogviszonyok valóban kógens normák által meghatározottak, ahol a dologi jogot és annak jogosultját csak a törvény állapíthatja meg.

[27] Azt viszont tévesen állította az alperes, hogy a dologi jogi szabályozás, és konkrétan a Ptk. 5:22. §-ának kógens jellege kizárja, hogy a felek a tulajdonost megillető valamely dologi jogi jogosultságról szerződéssel rendelkezessenek, méghozzá akár olyan tartalommal is, hogy a használat joga a tulajdonost a továbbiakban csak díjazás ellenében illeti meg. A Ptk. 5:22. §-a alapján a tulajdonost megilleti a dolog használatának joga, amely jogosultságot azonban a kötelmi jogi szabályok szerint, szerződéssel másnak átengedhet, arról lemondhat. A tulajdonos használati jogáról való rendelkezési szabadsága alapján megengedett az is, hogy az őt egyébként a Ptk. 5:22. §-a alapján megillető használat jogáért a felperes részére díjazás megfizetését vállalja. Az alperes részéről a felperes felé rendszeres díj megfizetésének vállalása nem a Ptk. 5:22. §-ától való eltérés, hanem kötelmi jogi jognyilatkozat.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel hangsúlyozza, hogy tanú1 személyes meghallgatásából egyértelműen megállapítható volt az a tanú2 tanúvallomásaival sem cáfolt tény, hogy az adásvételi szerződésben használati díjnak nevezett ellenérték fizetési kötelezettséget az alperes annak fejében vállalta, hogy a felperes a szerződésben meghatározott végső vételár fizetési határidőt megelőzően, már a szerződés aláírásával együtt – részben beszámítással – megfizette a vételár jelentős részét, ugyanakkor az ingatlan birtokának a felperesnek átadása ekkor részben sem történt meg. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt a felek közötti komplex gazdasági konstrukcióra, amelyben az alperes részéről használati díj fizetése mellett a 700.000.000 forint vételárrész előzetes bevételezése a vele szembeni kötelezettségek és az őt terhelő biztosítéki jogok megszűnését, valamint ezzel párhuzamosan az ingatlan további hasznosításának a lehetőségét eredményezte.

A Fővárosi Ítéltábla emellett utal arra is, hogy az alperes az adásvételi szerződés 4.7. pontjának a Ptk. 5:22. §-ába ütközését állította, és nem jelölte meg, hogy a gazdasági észszerűség esetleges hiánya milyen okból mentesítené őt a szerződésben kikötött fizetési kötelezettség alól.

[28] A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a 2022. november 22. napjától 2023. április 20. napjáig terjedő időszakra az alperest az adásvételi szerződés 4.7. pontja alapján az általa a perben vitássá nem tett összegű díj megfizetésére kötelezte.

[29] A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak a 2023. április 21. napja és április 30. napja közötti időszakra vonatkozó követelés megalapozottságára levont következtetésével is. Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásából kitűnően e tekintetben a felperes másodlagosként megjelölt, a felek ráutaló magatartásával létrejött megállapodására alapított követelését találta megalapozottnak.

[30] Az alperes a fellebbezésében tévesen állította, hogy a felek megállapodásai, az adásvételi szerződés 4.7. pontja, valamint az ugyancsak 2022. november 22-én megkötött, de 2023. május 12-től hatályos bérleti szerződés lefedték a felek jogviszonyát, figyelemmel arra, hogy a felperesnek a fizetési határidő lejárta előtt, 2023. április 20-án történt teljesítését követően az alperes a vételár teljes kiegyenlítése ellenére akként használta és hasznosította tovább az ingatlant, hogy a bérleti szerződés hatálybalépésének hiányában ennek fejében díj fizetésére nem volt köteles. Az elsőfokú bíróság az ezen időszakra vonatkozó fizetési kötelezettség vizsgálatakor megfelelően értékelte tanúlnak, a felperes törvényes képviselőjének a személyes előadását és tanú2 tanú azon nyilatkozatát, amellyel a felperes törvényes képviselőjének az előadását lehetségesnek tartva azt elfogadta.

[31] A Ptk. 6:4. § (2) bekezdése kimondja, hogy jognyilatkozat szóban, írásban vagy ráutaló magatartással tehető.

A (3) bekezdés értelmében ha a fél jognyilatkozatát ráutaló magatartással fejezi ki, a jognyilatkozat megtételének a ráutaló magatartás tanúsítása minősül.

[32] Figyelemmel arra, hogy a felperes törvényes képviselőjének nem cáfolt előadása értelmében a tanú2val, az alperes pénzügyi igazgatójával történt egyeztetés során az április hó 20. napjáig terjedő időszakra használati díjról kiállított számla és a teljes május hónapra kiszámlázott bérleti díj mellett az volt a szándék, hogy az alperes a köztes időszakra is fizesse az adásvételi szerződés 4.7. pontja szerinti összegű használati díjat, az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felek ráutaló magatartása alapján e tíznapos időszak vonatkozásában is megállapodás jött létre havi 14.000.000 forint arányos részének az alperes általi megfizetésére.

[33] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte az alperest mind az adásvételi szerződés 4.7. pontja szerinti, mind a felek ráutaló magatartásával létrejött megállapodás alapján járó összeg megfizetésére.

Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – annak helyes indokai alapján – a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[34] Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek a perindításkor hatályban volt, ezért a jelen eljárásban még alkalmazandó 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján meghatározott mértékű, 1.018.706 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2026. június 24.

Dr. Kolozs Balázs s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró

Dr. Csóka István s.k.
bíró