



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.144/2024/6.

A felperes:

felperes1

cím1

A felperes képviselője:

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

cím2

Az alperesek:

alperes1 – I. rendű

cím3

alperes2 – V. rendű

cím4

Az I. rendű alperes képviselője:

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

cím5

A V. rendű alperes képviselője:

dr. Csapó Krisztina kamarai jogtanácsos

cím6

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 8.G.40.220/2023/71.

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 8.600.000 (nyolcmillió-hatszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes többször módosított első keresetében kérte az ingatlan1 alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) vonatkozásában – 1.181.788.800 forint I. rendű alperes részére történő megfizetésének igazolását követően – az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a saját 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését a 2022. november 22-én kelt adásvételi szerződés (a továbbiakban: perbeli szerződés) létre nem jötttségére hivatkozással; kérte továbbá a tulajdonjoga bejegyzésének türéseire kötelezni az I. rendű és – a bejegyzett vezetékjog jogosultjaként – az V. rendű alperest. Második keresetében kérte az I. rendű alperes kötelezését 318.211.200 forint megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás címén akként, hogy az kerüljön beszámításra az I. rendű alperessel szemben – az első keresete alapján – fennálló fizetési kötelezettségébe. Az első keresete körében arra hivatkozott, hogy a perbeli szerződés vételárra vonatkozó 3.1. pontjának első és második mondata egymásnak ellentmond, hiszen az egyik rendelkezés szerint a vételár 1.905.000.000 forint, míg a második mondat alapján – melyben a bruttó kifejezés egyértelműen az áfatartalomra vonatkozik – 1.500.000.000 forint; ezen kikötések a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:107. § (2) bekezdése alapján ellentmondásosságuk okán semmisek; a szerződés így nem tartalmazza a vételárat, amelyben való írásbeli megállapodás hiányában a Ptk. 6:63. § (2) bekezdése alapján nem jött létre, ezért a jogalap nélkül gazdagodás Ptk. 6:579. § (1) bekezdésében foglalt szabályai szerint az I. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonát – mint vagyoni előnyt – köteles „visszatéríteni”. Nem vitatta ugyanakkor, hogy szóban 1.500.000.000 forint + áfa vételárban állapodtak meg az I. rendű alperessel.

[2] A második keresete vonatkozásában azzal érvelt, hogy az I. rendű alperes a perbeli szerződés létre nem jötttségére figyelemmel nem szerezhette tulajdonjogot, melynek

hiányában nem rendelkezett jogosultsággal a perbeli ingatlan bérbeadására; ennek okán az I. rendű alperessel kötött bérleti szerződés – valamint annak módosítása – sem jött létre, melyre tekintettel az I. rendű alperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint köteles a bérleti díj címén és óvadék címén kifizetett 318.211.200 forint visszafizetésére.

II.

[3] Az I. rendű alperes kérte mindkét kereset elutasítását, vitatta azok jogalapját. Álláspontja szerint a perbeli szerződés 3.1. pontja egyértelműen tartalmazza a felek által meghatározott 1.500.000.000 forint + áfa vételárat, melyről a felperes ki is állította a számláját. A 3.1. pont második mondata a számviteli nyilvántartása miatt könyvelési célból került a szerződésbe; az a tárgyi eszköz (telek és épület) bruttó értékének – más néven bekerülési értékének – feltüntetésére vonatkozik csupán; a bruttó szó nem az áfatartalomra, hanem a számviteli elszámolás elnevezésére vonatkozik, a bekerülési értéket jelöli meg; a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Számv. tv.) 26. § (2) bekezdése alapján bontotta ketté a telek és az épület bekerülési értékét a saját nyilvántartása részére. A perbeli adásvétel esetén az áfa levonható volt, így az nem képezi részét az ingatlan beszerzési értékének a Számv. tv. 47. § (2) bekezdés b) pontja szerint sem. A perbeli ingatlan tulajdonosaként jogosult volt a bérbeadásra, a felperes közjegyzői okiratban is vállalta a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését, melyre tekintettel a második kereset sem alapos.

II.1.

[4] Az V. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

III.

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 19.050.000 forint perköltséget.

III.1.

[6] Határozatában a fellebbezés szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2021. március 4-én a perbeli ingatlan adásvételére vonatkozó előszerződés (a továbbiakban: előszerződés) jött létre, melynek 2. pontjában a vételárat 1.500.000.000 forint + áfa összegben határozták meg. Az előszerződéstől a felperes 2021. december 20-án elállt.

[7] A felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2022. november 22-én szerződés jött létre a perbeli ingatlan adásvétele tárgyában. A 3.1. pont szerint az „eladó eladja a vevő pedig megtekintett és az általa megismert műszaki állapotban megvásárolja az ingatlant a kölcsönösen kialakult 1.500.000.000,- Ft + áfa összegű vételárért (a továbbiakban: vételár). A vételárból a telekre bruttó 500.000.000,- Ft, az épületekre pedig bruttó 1.000.000.000,- Ft összeg esik. A felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott vételárat a valós piaci viszonyoknak megfelelő árnak tekintik. Az eladó kijelenti, hogy az Áfa

tv. 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján az Ingatlanra kiterjedően az adóhatóság felé tett korábbi nyilatkozataiban az ilyen értékesítés adókötelessé tételét választotta. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékértékesítés a fordított adózás szabályai alá tartozik, azaz az ingatlan vételárát terhelő általános forgalmi adó fizetési kötelezettségnek a jelen adásvétel során közvetlenül a vevő tesz eleget. Az Áfa tv. 142. §-ának (3) bekezdésére tekintettel a felek kijelentik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok és nincs semmilyen, az Áfa tv-ben szabályozott olyan jogállásuk, amely alapján adó fizetése tőlük nem lenne követelhető. Az Áfa tv. 169. § n) pontja értelmében a vonatkozó számlá(k)nak tartalmaznia kell a „fordított adózás” kifejezést.”

[8] A 3.2. pont szerint a vevő a vételárát akként fizeti meg az eladónak, hogy az előszerződésből eredően fennálló 358.074.740 forint összegű követelését beszámítja a vételárba [3.2. a) pont];

az aláírással egyidejűleg megfizet további 341.925.260 forint vételárrészletet akként, hogy azt közvetlenül a cég1 jelzálogjogosultnak utalja át részbeni tehermentesítés céljából [3.2. b) pont]; a fennmaradó 800.000.000 forint vételárrészletet legkésőbb 2023. április 28-ig köteles megfizetni akként, hogy azt közvetlenül a Bank1 jelzálogjogosultnak utalja át tehermentesítés céljából [3.2. c) pont].

[9] A perbeli szerződés létrejöttével azonos napon az I. rendű alperes mint bérbeadó és a felperes mint bérlő között bérleti szerződés jött létre, mely alapján a felperes bérbe vette a perbeli ingatlant havi 20.000.000 forint + áfa bérleti díj ellenében. A bérleti szerződést 2023. május 8-án módosították az óvadék összege tekintetében, majd a felperes 2023. május 19-én közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, melyben megerősítette a bérleti szerződés szerinti kötelezettségeit.

[10] Az I. rendű alperes 2022. november 25-én kiállította az adásvétellel kapcsolatos számláját, melyben – a fordított adózásra is figyelemmel – az értékesítés körében nettó 1.500.000.000 forint szerepelt.

[11] A felperes a bérleti szerződés szerinti óvadék összegét és 2023 májusától a havi bérleti díjakat megfizette az I. rendű alperesnek.

III.2.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában a Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdésének, a 6:107. § (2) bekezdésének, a 6:215. § (1) bekezdésének és a 6:519. § (1) bekezdésének felhívását követően rögzítette, hogy a felperes a személyes meghallgatása során maga adta elő, hogy 1.5 milliárd forint + áfa volt az ingatlan vételára, ez került az adásvételi szerződésben is rögzítésre; arról számlát állított ki; a szerződéskötés előtt megismerte a szerződéstervezetet, tudta, hogy a vevő mennyiért kívánja megvásárolni; egyeztetett pénzügyi szakemberrel, tanácsadójával, jogi képviselőjével, akiket tájékoztatott a felajánlott vételárról.

[13] Az I. rendű alperes vezető tisztségviselőinek perbeli nyilatkozata alátámasztotta, hogy a vételár 1,5 milliárd forint + áfa volt. Alperes1 vezető tisztségviselő I. rendű alperesi vezető tisztségviselő azt is elmondta, hogy az épületek ára és a telekár az I. rendű alperesi társaság könyvelése miatt került bele a szerződésbe.

[14] A XXV. számú Polgári Elvi döntés I. pontja szerint az ingatlan-adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez az szükséges – egyben elegendő is –, hogy az írásba foglalt szerződés egyértelműen, ellentmondásmentesen tartalmazza a felek tulajdonjog átruházását célzó akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezését, az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését; egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti még akkor sem, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősítette is.

[15] A perbeli írásba foglalt szerződés egyértelműen, ellentmondásmentesen tartalmazza a felperesi eladó és az I. r. alperesi vevő akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezését, a felek az adásvételi szerződésben a lényeges kérdésekben megállapodtak, így az érvényesen létrejött a Ptk. 6:63. § (1) – (2) bekezdése és a 6:215. § (1) bekezdése alapján; a szerződésből kitűnik a felek ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítása, valamint a 3.1. pont tartalmazza az ellenszolgáltatás megjelölését. A szerződéses szabadság körében megállapodhatnak a felek bruttó vételárban, vagy meghatározhatják a vételárat a nettó vételár plusz áfa összegben (BH 2020. 39.).

[16] A Számv. tv. 26. § (2) bekezdése szerint az ingatlanok között kell kimutatni a földterületet, a telket, az épületet. A Számv. tv. 47. § (1) bekezdése határozza meg, hogy a mit foglal magában az eszköz bekerülési (beszerzési) értéke, így – egyebek mellett – a beszerzéshez kapcsolódó adókat és adójellegű tételeket is. A 47. § (2) bekezdés b) pontja szerint a beszerzési érték részét képezi – az (1) bekezdésben felsoroltakon túl – az előzetesen felszámított, de le nem vonható áfa.

[17] Az anyagi pervezetés után a felperes módosította a perfelvételi nyilatkozatát: azt állította, hogy az 1.5 milliárd forint + áfa vételárban megállapodtak, de ez a perbeli szerződésbe nem került beírásra, „így ebben nem állapodtak meg,” (69. ssz.-ú jkv. 2. oldal 8. bekezdés) A felperes ezen hivatkozása azonban alaptalan, mert a szerződés 3.1. pontjának első mondata tartalmazza a vételárat a feleknek a meghallgatásuk során tett nyilatkozatával egyezően. Ez a mondat ki is emeli, hogy ezt az összeget tekintik a továbbiakban vételárnak. Az sem volt vitás, hogy az áfát az alperes fizeti, ezt igazolja a számla is. A vételár elszámolásának 3.2. pontban részletezett módja – az egyes részösszegekkel (melyek összességében 1,5 milliárd forintot tesznek ki – is ezt támasztja alá, figyelemmel a fordított adózásra.

[18] Tévesen hivatkozott arra a felperes, hogy a perbeli szerződés 3.1. pontjának második mondata a vételárra vonatkozna, hiszen ezt a saját nyilatkozata és az általa kiállított számla tartalma is cáfolja. Az alperes alappal állította, hogy ezt akként kell értelmezni, hogy az épületekre és a telekre eső összeg az eszköznyilvántartás végett került rögzítésre. Ezt támasztják alá Számv. tv. rendelkezései is, hiszen a mérlegben az ingatlanok között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek [Számv. tv. 26. § (2) bekezdés], valamint a feltüntetett bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó, előzetesen felszámított, de le nem vonható áfa [Számv. tv. 47. § (1) bekezdés és (2) bekezdés b) pont], mely az adott esetben levonásra kell, hogy kerüljön, így a 3.1. pont második mondatában megjelölt összegek csak az épületekre, valamint a telekre vonatkozó alperesi számviteli összegek voltak és nem az ingatlan vételárát jelölték.

[19] Mindezek alapján a 3.1. pont első és második mondata nem ellentmondó, érthetetlen kikötés, ezért nem is semmis. Érvényes adásvételi szerződés jött létre, amely alapján a kötelezettségeiket a felek teljesítették, így a felperes rovasára az I. rendű alperes nem jutott jogalap nélkül vagyoni előnyhöz.

[20] A felperes a második keresetét is a jogalap nélküli gazdagodás szabályára alapította, azonban a bérleti szerződés érvényes. Az I. rendű alperes tulajdonosként a perbeli ingatlannal rendelkezhetett, így bérbe is adhatta. Következésképpen nem gazdagodott jogalap nélkül a felperes rovasára a bérleti díj és az óvadék összegével.

IV.

[21] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte annak a megváltoztatását és a perbeli ingatlan vonatkozásában – 1.122.048.000 forint I. rendű alperes részére történő megfizetésének igazolását követően – az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a saját 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését, valamint az I. rendű alperes kötelezését 377.952.000 forint megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás címén akként, hogy az kerüljön beszámításra az I. rendű alperessel szemben – az első keresete alapján – fennálló fizetési kötelezettségébe. Az első és második keresetének összecsúszását az elsőfokú ítélet meghozatalát követően általa megfizetett – 2024. április és májusi havi – bérleti díjakra figyelemmel módosította.

[22] Érvelése szerint tévesen jutott arra az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szerződés 3.1. pontjának második mondatában megjelölt összegek számviteli összegek voltak. Kizárólag az I. rendű alperes jogi képviselője nyilatkozott akként, hogy ezek a bekerülési (beszerzési) értéket jelölik. A törvényes képviselők és az iratok azt nem támasztották alá, továbbá a bruttó vételár vagy érték fogalmát a Számv. tv. és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) nem ismeri.

[23] A felperesi törvényes képviselő és az I. rendű alperes törvényes képviselői közül Alperes1 vezető tisztségviselő1 a 3.1. pont második mondata körében nem nyilatkozott. Alperes 1 vezető tisztségviselő mondta egyedül, hogy a könyvelők miatt van benne. Egyik fél sem nyilatkozott tehát akként, hogy a bruttó kitétel a bekerülési, beszerzési értéket jelenti, illetőleg Alperes 1 vezető tisztségviselő érdemi magyarázatot nem adott arra, hogy az mit jelent.

[24] Az I. rendű alperes által csatolt tárgyi eszköz katon (51/A/1/1.) a számviteli szabályoknak nem felel meg, így a védekezés alapjául nem szolgálhat.

[25] A Számv. tv. 47. § (1) és (2) bekezdése definiálja a bekerülési (beszerzési) értéket, valamint meghatározza, hogy milyen pénzügyi elemekből tevődik össze. Ezen jogszabály alapján a bekerülési érték szükségképpen magasabb, mint a vételár, hiszen magába foglalja a vagyónátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat.

[26] Az alperes által csatolt tárgyi eszköz katonból nem tűnik ki, hogy a vételáron felül még tartalmaz valamit, ezért nem felel meg a Számv. tv. fenti előírásainak, így a perbeli szerződés 3.1. pontjának második mondatában szereplő „bruttó” kitétel nem jelentheti a bekerülési értéket.

[27] Az elsőfokú ítéletben hivatkozott számviteli összeg nem jogi fogalom, azt a Számv. tv. nem ismeri. Mivel a 3.1. pont második bekezdése az Áfa tv.-re utal, egyértelmű, hogy a 3.1. pont második mondatában szereplő bruttó kitétel az áfatartalomra vonatkozik.

[28] Téves az az ítéleti megállapítás is, hogy a 3.1. pont második mondatában megjelölt összeg nem a vételárat jelöli. A második mondat a vételár megbontását jelenti. Alperes 1 vezető tisztségviselő I. rendű alperesi törvényes képviselő maga mondta, hogy a könyvelő miatt van benne az épületek és a telek ára, vagyis megerősítette, hogy ez a mondat a vételárat takarja. A Számv. tv. 47. § (1) bekezdése szerint is a bekerülés érték egyik eleme a vételár. Az adásvételi szerződés fogalmából is ez következik, hiszen a vevő fő kötelezettsége a vételár megfizetése. Mind a két mondat a vételárat foglalja tehát magában. Az elsőfokú bíróság által is hivatkozott BH értelmében ezt kétféleképpen is meg lehet határozni. Az adott esetben azonban a két különböző módon megállapított összeg nem azonos, hiszen az első mondat szerint a vételár 1.905.000.000 forint (1.500.000.000 forint + áfa), míg a második mondat alapján 1.181.102.362 forint + áfa (a bruttó 500.000.000 forint ugyanis 393.700.787 forint + áfának, míg a bruttó 1.000.000.000 forint 787.401.575 forint + áfának felel meg). Téves következtetés tehát, hogy ezek nem egymásnak ellentmondó kikötések.

[29] A fentiek alapján a két rendelkezés a Ptk. 6:107. § (2) bekezdése alapján semmis, ezáltal nincs írásbeli megállapodás a felek között a vételár tekintetében. A vételárban való írásbeli megállapodás hiányában nem jött létre a perbeli szerződés. Ezt a számla kiállítása

nem pótolja, ahogy az alperes teljesítéseinek számviteli nyilvántartása sem. Utóbbi körében hangsúlyozta, hogy amennyiben egy ügylet a polgári jogi szabályok szerint nem jött létre, érvénytelen, azt az ügylet számviteli szabályoknak maradéktalanul megfelelő nyilvántartása nem orvosolhatja.

[30] A létre nem jött szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogot nem szerezhette, azzal jogalap nélkül gazdagodott, ezért a Ptk. 6:579. § (1) bekezdése alapján a perbeli ingatlan tulajdonjogát köteles visszatéríteni.

[31] Fenntartotta, hogy a perbeli szerződés létrejöttének – és ekként a tulajdonjog megszerzésének – hiányban az I. rendű alperes nem volt jogosult a perbeli ingatlant bérbe adni, melyből következően alaptalanul gazdagodott a bérleti díj és az óvadék összegével.

[32] Észrevételezte, hogy perbeli szerződés vételárra vonatkozó rendelkezése szükségképpen a szerződő felek közös nyilatkozata. Az I. rendű alperes által csatolt internetes tartalom is két különböző, egymásnak ellentmondó jelentést tulajdonít a nettó kifejezésnek; az ellentmondást tehát nem oldja fel.

[33] Tévesen állítja az I. rendű alperes, hogy a bekerülési érték részét csak az előzetesen felszámított, le nem vonható áfa képezi; a Számv. tv. 47. § (1)-(2) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy milyen pénzügyi tételeket kell még figyelembe venni. Megalapozatlanul hivatkozik továbbá az 51/A/1/1. alatti tárgyi eszköz kartonra, mivel az – a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal szemben – nem csak a szerződéskötés időpontjára vonatkozóan, hanem 2022. november 22-től egészen 2023. augusztus 31-ig tartalmaz adatokat

[34] Az együttes képviseleti jogra tekintettel mindkét I. rendű alperesi törvényes képviselőnek meg kellett volna erősítenie, hogy a 3.1. pont második mondata a bekerülési értéket jelenti; az I. rendű alperes bizonyítási érdekébe tartozott ezen állítása valókénti elfogadása.

V.

[35] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását lényegében annak helyes jogi és ténybeli indokai alapján.

[36] Hangsúlyozta, hogy a felperesi jogi képviselő is elismerte a tárgyaláson, hogy 1.5 milliárd forint + áfa vételárban állapodtak meg. Azt sem vitatta a felperes, hogy az I. rendű alperesi nyilatkozatként került bele a szerződésbe a 3.1. pont második mondata.

[37] Fenntartotta, hogy az első mondatban szerepel a vételár, ez külön is a nagybetűs „Vételár”. A második mondat a tárgyi eszköz bruttó értékének, más néven bekerülési értékének a feltüntetése. A bruttó szó nem az áfatartalomra, hanem a számviteli elnevezésre vonatkozott. Erre nézve az elsőfokú eljárásban csatolta egy internetes oldalról letöltött – számviteli alapfogalmakról szóló – link másolatát.

[38] A számviteli szakemberek többsége a bekerülési érték helyett a bruttó érték fogalmát használja ma is. Az 51/A/1/1. alatt csatolt tárgyi eszköz karton ennek megfelelően tartalmazza a telekre és az épületre megbontva a bruttó értéket a bekerülés – azaz a szerződéskötés – időpontjára. Erre az időpontra még nem tartalmazhatja a később fizetendő vagyonszerzési illetéket és egyéb költségeket. Annak egyébként nincs is jelentősége a per eldöntése szempontjából, hogy a tárgyi eszköz karton megfelel-e a számviteli szabályoknak.

[39] A felperes érvelésével szemben a bekerülési érték részét csak az előzetesen felszámított, de le nem vonható áfa képezi. A perbeli szerződés esetében ugyanakkor az áfa levonható, így az nem képezi a beszerzési érték részét. Ezért sem értelmezhető eltérően a 3.1. pont második mondata.

[40] A második tagmondat egyébként is a saját jognyilatkozatának minősül, így a Ptk. 6:8. § (1) bekezdése alapján az akaratára és az eset körülményeire tekintettel kell a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értelmezni. Nem a vételár megállapítására vonatkozott, hanem arra, hogy a könyveiben majd ezen a bruttó értéken tartja nyilván a perbeli ingatlant. Nincs ellentmondás tehát a két mondat között. A tényleges vételár – 1.500.000.000 forint + áfa – szerepel az előszerződésben, ahogy a perbeli szerződés további pontjaiban is ekként szerepel a vételár fogalma csakúgy, mint a megküldött számlában. A szerződés 3.2. pontja is tartalmazza a vételárat, amelynek az érvénytelenségét a felperes állította. Ezt a vételárat fizette ki, az áfa összegét pedig rendezte.

V.1.

[41] A V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

VI.

[42] Az ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta.

VII.

[43] A fellebbezés nem alapos.

VIII.

[44] Elöljáróban rögzíti az ítéltábla, hogy a felperes fellebbezésében előterjesztett keresetváltoztatásának nem volt akadálya a Pp. 373. § (2) és (3) bekezdése alapján, mivel az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően megfizetett bérleti díjakra figyelemmel emelte fel a beszámítani kért összeget.

VIII.1.

[45] Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével egyetért, továbbá azon jogi indokolását is osztja, amely szerint a perbeli adásvételi szerződés vételárra vonatkozó feltételei nem ellentmondóak. Ebben a körben utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira és a fellebbezésben foglaltakra tekintettel csak az alábbiakra mutat rá.

VIII.2.

[46] Az első keresetnek a fellebbezésben is hangsúlyozott ténybeli alapja az volt, hogy az írásba foglalt megállapodás nem tartalmazza a vételárat, mert az arra vonatkozó feltételek – a 3.1. pont első és második mondata – ellentmondóak, ezért semmisek. A jogorvoslati kérelemben is előadott érvelés szerint nem lehet vitás, hogy a 3.1. pont második mondatában szereplő bruttó kitétel az áfatartalomra vonatkozik; ennek következtében az első mondat szerint a vételár 1.905.000.000 forint (1.500.000.000 forint + áfa), míg a második mondat alapján 1.181.102.362 forint + áfa (a bruttó 500.000.000 forint ugyanis 393.700.787 forint + áfának, míg a bruttó 1.000.000.000 forint 787.401.575 forint + áfának felel meg).

[47] A fentiekkel összefüggésben az I. rendű alperes mind az elsőfokú eljárásban, mind a fellebbezési ellenkérelmében – egyebek mellett – azzal érvelt, hogy a le nem vonható áfa képezi részét a bekerülési értéknek, a levonható áfa viszont nem. Ezen hivatkozás összhangban áll a Számv. tv. 47. § (3) bekezdésének első mondatával, amely szerint a bekerülési (beszerzési) értéknek nem része a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adó. Azt pedig a felperes sem tette vitássá, hogy az adott esetben az áfa levonható volt.

[48] A fentieket támasztják alá a 42/2014. Számviteli kérdésnél kifejtettek: a fordított adózás lényege, hogy az általános forgalmi adót a vevő fizeti, azaz a kapott számla ellenértéke után a vevő számítja fel az általános forgalmi adót. Fordított adózás alkalmazása esetén tehát a termék vagy szolgáltatás eladója általános forgalmi adó nélkül állítja ki számláját a vevő felé. Az eladónak általános forgalmi adó fizetési kötelezettsége a fordítottan adózó ügyletből nem keletkezik. A fordított adózás hatálya alá tartozó tevékenységek áfája általában levonható. Amennyiben az általános szabályok szerint adózó adóalanyoknál az általános forgalmi adó nem vonható le, akkor a Számv. tv. szabályainak megfelelően vagy a beszerzési érték részeként kell könyvelni. A Számv. tv. 47. §-a szerint, a bekerülési (beszerzési) érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó le nem vonható általános forgalmi adó is. [A számviteli törvény 47. § (2) és (3) bekezdése, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 60. § (1) és (2) bekezdése, 142. §-a]

[49] Mindebből következően a felperes tényállításával szemben az írásba foglalt megállapodásban a felek egyértelműen meghatározták a vételárat, a második mondatban a bruttó érték a – jelen esetben nem vitásan levonható – áfát nem foglalja magában. Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy a szerződés 3.1. pontjának az első és második mondat nem ellentmondó, érthetetlen kikötés, így nem is semmis.

[50] A fenteken túl rámutat arra is az ítéltábla, hogy a keresetlevél beadását megelőzően semmilyen arra utaló adat nem merült fel, hogy akár a felperes, akár az I. rendű alperes számára ne lett volna egyértelmű, ellentmondástól mentes a perbeli szerződésben meghatározott vételár. A felperes a vételár aggálymentes meghatározásának hiányára utaló nyilatkozatot az I. rendű alperes irányába nem tett, így azt sem kifogásolta, hogy az írásba foglalt megállapodásból számára nem egyértelmű, hogy 1.181.102.362 forint + áfában vagy annál lényegesen magasabb vételárban – 1.500.000.000 forint + áfában – állapodtak-e meg. A szerződés aláírását követően a számláját – a fordított adózásra is figyelemmel – a magasabb összegről állította ki.

[51] Mindez azt támasztja alá, hogy maguk a felek sem tekintették az írásba foglalt megállapodás 3.1. pontjában meghatározott vételárat ellentmondónak; teljesen egyértelmű volt számukra az I. rendű alperes által fizetendő ellenszolgáltatás mértéke.

[52] A kifejtettek alapján az első kereset önmagában azért nem vezethetett eredményre, mert annak ténybeli alapját a felperes nem bizonyította. Ebből következően helytállóan jutott arra is az elsőfokú bíróság, hogy – lényegében – az első kereset ténybeli alapjára alapított második kereset sem alapos. A fentiekre tekintettel az elsőfokú ítélet további jogi indokait és a fellebbezés kapcsolódó jogi érvelését az ítéltábla nem vizsgálta.

IX.

[53] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

X.

[54] Az felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I. rendű alperes részére a másodfokú eljárásban felmerült 8.600.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Az ügyvédi munkadíj mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (IM rendelet) az I. rendű alperes által megjelölt 3. § (2) és (5) bekezdése alapján – az 1,5 milliárd forintos pertárgyértékre is figyelemmel – állapította meg. Az ezt meghaladóan – az IM rendelet 3. §-ára hivatkozással – felszámított ügyvédi munkadíj iránti igénye az IM. rendelet 3. § (6) bekezdésében írt feltételek előadásának hiányában nem alapos.

Budapest, 2025. január 14.

Dr. Sándor Ottó s. k.

a tanács elnöke

Dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

Dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.

bíró

előadó bíró